



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 121 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen)

*Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 13. juni 2014,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Regjeringen vil fornye, forenkle og forbedre offentlig sektor. Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår i denne proposisjonen lovendringer som i hovedsak skal legge til rette for enklere, mer effektiv og fleksibel behandling av forslag til reguleringsplaner. Enkelte av forslagene vil ha positive økonomiske konsekvenser for utbyggere, og forutsetter mindre ressursbruk i forbindelse med planbehandlingen for kommunene. I tillegg foreslås rettinger og klargjøringer i enkelte av lovens bestemmelser.

Forslagene i denne proposisjonen følger opp regjeringens strategi om å skape en enklere hverdag for folk flest og bedrifter. Regjeringen vil arbeide videre med å forenkle planprosessene. Det er særlig aktuelt å se på tiltak som kan redusere tidsbruken knyttet til plansaksbehandlingen og øke forutsigbarheten for alle involverte parter. Et viktig tiltak vil også være å legge til rette for mer effektive planprosesser, herunder raskere planlegging av veg og bane. Erfaring viser at tidlig involvering og avklaring av konflikter knyttet til arealdisponering er viktig for framdriften i planprosessen. Det er derfor viktig å forbedre samhandlingen mellom kommunene og sektormyndighetene i planbehandlingen. Regjeringen vil også se på ulike tiltak som sikrer at statlige sektormyndigheter, fylkeskommuner og andre berørte kommer tidlig inn og melder

sine interesser. Planforumets rolle som tilrettelegger for god dialog, tidlig involvering og konfliktavklaring er viktig og bør styrkes. Andre tiltak som regjeringen vil vurdere er å legge bedre til rette for parallell behandling av planer og byggesak, og utnytte IKT på en bedre måte i planprosessene og i framstillingen av planer. Regjeringen har også tatt initiativ til en evaluering av plan- og bygningsloven i regi av Forskningsrådet. Den skal gå over fire år.

I den grad de ulike tiltakene som skal bidra til bedre, raskere og enklere planprosesser forutsetter lovendringer, vil regjeringen komme tilbake til Stortinget med en lovproposisjon.

Den nye plandelen i plan- og bygningsloven ble iverksatt 1. juli 2009. Departementets inntrykk er at den i hovedsak har fungert i samsvar med intensjonene. På enkelte punkter har imidlertid loven, og praktiseringen av denne vist at det er nødvendig å foreta justeringer og rettinger av lovteksten for å oppnå en tydeligere og mer fleksibel behandling av saker etter loven.

Departementet fremmer forslag om at ordningen med en gjennomføringsfrist på fem år oppheves. Lovbestemmelsen om gjennomføringsfrist avløses av et krav om at det ved bygging med grunnlag i vedtatte detaljreguleringer basert på private planforslag, som er ti år gamle eller mer, først må gjøres en vurdering av og dokumenteres at planen oppfyller de krav som bør stilles til slike planer som utbyggingsgrunnlag. En slik bestemmelse vil

innebære en oppdatert klargjøring for behandling av byggesaker, og mindre ressursbruk i forbindelse med planbehandlingen både for kommune og for tiltakshaver. Det er videre behov for enkelte endringer i lovens bestemmelser om planprogram og konsekvensutredninger, blant annet for å kunne gjennomføre forenklinger og gi mer fleksible bestemmelser i forskrift om konsekvensutredninger. I tillegg foreslås frister for å bidra til raskere behandling av innsigelsessaker ved å legge til rette for at saker ikke blir liggende ubehandlet i overgangen mellom behandlingsleddene. Forslagene forventes å gi en mer forutsigbar tidsbruk og bedre utnyttelse av ressurser og arbeidsinnsats.

Innholdet i forslagene som har vært på alminnelig høring er:

- Gi mulighet for å øke lengden på fristen fra fem til ti år for å begynne gjennomføringen av detaljreguleringer basert på private planforslag (femårsregelen)
- Endre enkelte bestemmelser om planprogram og konsekvensutredninger:
 - At det ved forskrift kan gjøres unntak for krav om planprogram for reguleringsplaner
 - Klargjøring av at forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.
 - Endring for å tydeliggjøre kommunens mulighet til å unnlate å fastsette planprogram for private reguleringsplaner.
- Innføre enkelte nye veiledende frister knyttet til behandlingen av planer. Det gjelder:
 - Frist på to uker for å oversende kommunestyrets vedtak til fylkesmannen når det foreligger innsigelse
 - Frist på fire uker for å oversende fylkesmannens tilrådning til departementet i innsigelsessaker
 - Frist på tolv uker for når alle reguleringsplansaker bør være ferdigbehandlet i kommunen etter offentlig ettersyn
- Foreta rettinger og klargjøringer i 18 paragrafer i lovteksten

I kapittel 3 gis en nærmere omtale av gjeldende regler, de konkrete høringsforslagene, høringsinstansenes syn og departementets vurdering.

2 Høringen

Endringsforslagene i plan- og bygningsloven ble i brev av 9. september 2013 sendt til følgende høringsinstanser:

Departementer:

Arbeidsdepartementet
 Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet
 Finansdepartementet
 Fiskeri- og kystdepartementet
 Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet
 Helse- og omsorgsdepartementet
 Justis- og beredskapsdepartementet
 Kommunal- og regionaldepartementet
 Kulturdepartementet
 Kunnskapsdepartementet
 Landbruks- og matdepartementet
 Nærings- og handelsdepartementet
 Olje- og energidepartementet
 Samferdselsdepartementet
 Utenriksdepartementet

Andre statlige organer:

Direktoratet for arbeidstilsynet
 Direktoratet for byggkvalitet
 Direktoratet for forvaltning og IKT
 Miljødirektoratet
 Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard
 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
 Forbrukerrådet
 Forsvarsbygg
 Fiskeridirektoratet
 Helsedirektoratet
 Husbanken
 Jernbaneverket
 Konkurransetilsynet
 Kystdirektoratet
 Mattilsynet
 Nasjonalt folkehelseinstitutt
 Norges vassdrags- og energidirektorat
 Norsk Polarinstitutt
 Oljedirektoratet
 Reindriftsforvaltningen (Alta)
 Regjeringsadvokaten
 Riksantikvaren
 Sivilombudsmannen
 Statens helsetilsyn
 Statens kartverk
 Statens landbruksforvaltning
 Statens landbrukstilsyn
 Statens strålevern
 Statkraft SF
 Statnett SF
 Statsbygg
 Vegdirektoratet
 Fylkesmennene (alle)

Fylkeskommunale organer:

Fylkeskommunene (alle)

Kommunale organer:

Kommunene (alle)

Kompetanse- og utdanningsinstitusjoner:

Arkitektur- og Designhøgskolen i Oslo
 Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
 Universitetet for miljø- og biovitenskap
 Universitetet i Agder
 Universitetet i Bergen
 Universitetet i Oslo
 Universitetet i Stavanger
 Universitetet i Tromsø

Forsknings- og kompetanseinstitusjoner:

Agderforskning
 FAFO
 Forum for utdanning i samfunnsplanlegging
 Høgskolen i Volda
 Institutt for samfunnsforskning
 Møreforskning
 Nordlandsforskning
 Norges byggforskingsinstitutt
 Norges forskningsråd
 Norsk institutt for by- og regionforskning
 Norsk institutt for kulturminneforskning
 Norsk institutt for skog og landskap (UMB)
 Norsk institutt for naturforskning (NINA)
 Norsk institutt for vannforskning (NIVA)
 Rogalandsforskning
 Telemarksforskning
 Transportøkonomisk Institutt
 Vestlandsforskning
 Østlandsforskning

*Næringsorganisasjoner/fagforeninger/
interesseorganisasjoner og andre:*

Advokatforeningen
 Akademikernes Fellesorganisasjon
 Asplan Viak AS
 Arkitektenes Fagforbund
 Arkitektbedriftene i Norge
 Avinor AS
 Bedriftsforbundet
 Bellona
 Bergindustriens fellesekretariat
 Bioforsk Jord og miljø
 Boligbyggelaget USBL

Boligbyggelaget OBOS
 Boligprodusentenes Forening
 Byggenæringens Landsforening
 Byggeindustriens Landsforening
 Byggenæringens Fellesråd
 Byggherreforeningen
 Bygg- og Tømrermestrenes Forening
 Den Polytekniske Forening
 Den Norske Turistforening
 Det Kgl. selskap for Norges vel
 Energibedriftenes landsforening
 Energiforsyningens fellesorganisasjon (EnFo)
 Energiverkenes landsforening
 Fagforbundet
 Fellesforbundet
 Finansnæringens Hovedorganisasjon
 Fortidsminneforeningen
 Friluftslivets fellesorganisasjon
 Friluftsrådernes landsforbund
 Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon
 GeoForum
 GRID Arendal
 Handelens og Servicenæringens Hoved-
 organisasjon
 Havforskningsinstituttet
 Huseiernes Landsforbund
 IngeniørNytt
 Innovasjon Norge
 Jernbaneverket
 Kommunenes Sentralforbund (KS)
 Landsorganisasjonen i Norge
 Landsrådet for norske ungdomsorganisasjoner
 Maskinentreprenørenes Forbund
 Miljøstiftelsen Bellona
 Miljøvernorganisasjoner
 NKF-byggesak
 Norges Bonde- og småbrukarlag
 Norges Bondelag
 Norges Bygg- og eiendomsforening
 Norges Byggmesterforbund
 Norges Byggstandardiseringsråd
 Norges Eiendomsmeglerforbund
 Norges Fiskarlag
 Norges geologiske undersøkelser (NGU)
 Norges Handikapforbund
 Norges Huseierforbund
 Norges Hytteforbund
 Norges Idrettsforbund
 Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon
 NITO
 Norges Ingeniørorganisasjon
 Norges Jordskifte kandidatforening
 Norges Juristforbund
 Norges Karttekniske Forbund
 Norges Praktiserende Arkitekter

Norges Kvinne- og Familieforbund
 Norges Miljøvernforbund
 Norges Naturvernforbund
 Norges Skogeierforbund
 Norges Statsbaner
 Norges Takseringsforbund
 Norsk Anleggsgartnermesterlag
 Norsk Bergindustri
 Norsk Byggjeneste AS
 Norsk Eiendom
 Norsk Fjernvarme
 Norsk fjernvarmeforening
 Norsk Huseierforening
 Norsk Industri
 Norsk Kommunalteknisk forening
 Norsk Landbrukssamvirke
 Norsk Pensjonistforbund
 Norsk Teknologi
 Norsk VA-verkforening
 Norske Arkitekters Landsforbund
 Norske Boligbyggelags Landsforbund
 Norske fiskeoppdretteres forening
 Norske Landskapsarkitekters Forening
 Norske Reindriftssamers Landsforbund
 Norske Samers Riksforbund
 Norsk Sentrumsforening
 TEKNA
 Næringslivets Hovedorganisasjon
 Prosessindustriens landsforbund
 Pukk- og grusleverandørenes landsforbund
 Reiselivsbedriftenes Landsforening
 Rådgivende ingeniørers forening
 SABIMA
 Sametinget
 Samisk folkeforbund
 Samisk kulturminneråd
 Samenes Landsforbund
 Statens råd for likestilling av funksjonshemmede
 Statens seniorråd
 Statens strålevern
 Teknisk ukeblad
 Tekniske Entreprenørers Landsforening
 Teknisk-naturvitenskapelig forening
 Teknologisk institutt
 Vellenes Fellesorganisasjon
 Norges Velforbund
 Ungdommens demokratiforum
 Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund
 ZERO

Høringsfristen ble fastsatt til den 9. desember 2013. Miljøverndepartementet har mottatt totalt 86 høringsuttalelser i forbindelse med den alminnelige høringen. Av disse hadde følgende 69 høringsinstanser realitetsmerknader:

Departementer:

Justis- og beredskapsdepartementet
 Olje- og energidepartementet

Andre:

Sametinget

Andre statlige organer:

Fiskeridirektoratet
 Forsvarsbygg
 Fylkesmannen i Hedmark
 Fylkesmannen i Hordaland
 Fylkesmannen i Møre og Romsdal
 Fylkesmannen i Oppland
 Fylkesmannen i Rogaland
 Jernbanelivet
 Luftfartstilsynet
 Mattilsynet
 Miljødirektoratet
 Norges vassdrags- og energidirektorat
 Reindriftsforvaltningen
 Statens kartverk
 Statens vegvesen
 Statsbygg

Fylkeskommunale organer:

Akershus fylkeskommune
 Buskerud fylkeskommune
 Hordaland fylkeskommune
 Møre og Romsdal fylkeskommune
 Oppland fylkeskommune
 Sør-Trøndelag fylkeskommune
 Troms fylkeskommune
 Østfold fylkeskommune
 Vest-Agder fylkeskommune
 Vestfold fylkeskommune

Kommunale organer:

Arendal kommune
 Bergen kommune
 Drammen kommune
 Eigersund kommune
 Enebakk kommune
 Gloppen kommune
 Hemnes kommune
 Hitra kommune
 Horten kommune
 Kongsberg kommune
 Lørenskog kommune
 Nannestad kommune

Oslo kommune
 Ringerike kommune
 Røyken kommune
 Sarpsborg kommune
 Søndre Land kommune
 Sør-Aurdal kommune
 Trondheim kommune
 Østre Toten kommune

*Næringsorganisasjoner/fagforeninger/
 interesseorganisasjoner og andre:*

Advokatforeningen
 Avinor AS
 Boligbyggelaget USBL
 Boligprodusentenes Forening
 Boxs Arkitektstudio AS
 Byggenæringens Landsforening
 Energi Norge
 Entra Eiendom AS
 Fellesforbundet
 Huseiernes landsforbund
 Næringslivets hovedorganisasjon
 Norges Bondelag
 Norges bygg- og eiendomsforening
 Norsk Eiendom
 Norsk Kommunalteknisk Forening
 Norske arkitekters landsforbund
 Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
 OBOS
 Plannettverket Gjøvikregionen
 Rom Eiendom AS

De fleste myndigheter som har uttalt seg er generelt positive til forslagene som de oppfatter som praktiske og begrunnede tilpasninger. Mange instanser, herunder *Akershus, Vest-Agder, Østfold, Vestfold, Hordaland* og *Troms fylkeskommuner*, og *Søndre Land* og *Sør-Aurdal kommuner*, gir uttrykk for at forslagene vil bidra positivt til enklere forståelse og praktisering av loven. Synet på hvordan enkelte av endringene bør utformes varierer imidlertid, og enkelte er også usikre på forslagenes hensiktsmessighet. Næringsaktører innen eiendom, bygg og anlegg, noen kommuner og én fylkesmann ønsker å oppheve gjennomføringsfristen på fem år for detaljreguleringer basert på private planforslag. Enkelte næringsaktører ønsker også en større gjennomgang av loven med sikte på mer vidtgående endringer. Disse innspillene vil vurderes i en bredere sammenheng senere.

Når det gjelder planprogram og konsekvensutredninger har totalt 19 av høringsinstansene ikke kommentarer til de foreslåtte endringene. I tillegg har enkelte høringsinstanser påpekt at de ikke

kan ta stilling til lovendringene uten å se forslag til revidert forskrift. Totalt 35 høringsinstanser har uttalt seg generelt positivt til de foreslåtte endringene, mens enkelte høringsinstanser har nærmere kommentarer til de konkrete endringsforslagene.

Høringsinstansenes synspunkter er omtalt og referert i tilknytning til de konkrete lovendringsforslagene. Innspill fra høringsinstansene som ligger utenfor høringsforslaget omtales ikke nærmere.

3 Departementets lovforslag

3.1 Endring av femårsregelen for detaljreguleringer

3.1.1 Gjeldende rett og høringsforslaget

Gjeldende plan- og bygningslov § 12-4 femte ledd fastsetter at bygge- og anleggstiltak som er hjemlet i detaljregulering basert på et privat planforslag, må påbegynnes innen fem år etter at planen er vedtatt. Fristen kan etter søknad forlenges med to år av gangen. Dersom det er søkt om, og gitt rammetillatelse for tiltaket innen fristen går ut, gjelder fristen knyttet til rammetillatelsen i ytterligere tre år. Dersom gjennomføringsfristen utløper må det gjennomføres en ny planprosess og gjøres et nytt planvedtak.

Gjennomføringsfristen ble vedtatt som en del av ny plandel av plan- og bygningsloven i 2008. Begrunnelsen for en slik frist var blant annet at den skulle bidra til at plangrunnlaget for ny utbygging er oppdatert og tilpasset aktuelle prosjekter, samt at den skulle stimulere til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygde i lang tid. Det har også vært et mål at det ikke utarbeides mange detaljerte planer som blir liggende urealisert så lenge at de enten må endres eller dispensereres fra når det blir aktuelt å bygge på de regulerte arealene. For større planområder hvor utbyggingen har et tidsperspektiv langt ut over fem år har område-regulering fra departementets side vært ansett som den mest aktuelle planformen.

Det er bare planer som er vedtatt etter ny lov som er fanget opp av fristbestemmelsen. Det er så langt ingen erfaring med eventuelle virkninger av fristen i konkrete plansaker, da bestemmelsen ikke har virket så lenge at detaljreguleringer med gjennomføringsfrist har vært gjeldende i fem år ennå.

Forslaget som har vært på høring innebar at kommunen kunne vedta en lengre frist enn fem år, men ikke mer enn ti år for oppstart av gjennomfø-

ring av plan. Også denne fristen ville senere kunne forlenges med to år av gangen. Adgangen til å sette en lengre frist kunne i henhold til høringsforslaget også benyttes for allerede vedtatte detaljreguleringer. Forlengelse kunne behandles enkelt etter reglene om mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det ville gi en enklere og rasere behandling enn prosesskravene som gjelder for full ny planbehandling.

Bakgrunnen for endringsforslaget er at flere, spesielt aktører i eiendoms- og byggenæringen samt Oslo kommune, har argumentert for å oppheve eller endre femårsregelen. Det hevdes blant annet at fristen kan være kostnadskrevene og kostnadsdrivende og bidra til usikkerhet om finansiering og gjennomføring, noe som spesielt gjelder store utbyggingsprosjekter.

3.1.2 Høringsinstansenes syn

Det har kommet 42 høringsuttalelser til dette forslaget. Høringsoppsommeringen viser at 28 aksepterer eller er positive til forslaget med mulighet til å sette en lengre frist inntil ti år.

Noen er imidlertid skeptiske eller har alternative forslag til frist med annen lengde. Andre foreslår heller en generell tiårsfrist for alle reguleringsplaner. Enkelte mener gjennomføringsfristen bare skal gjelde for nye (del)områder og ikke fange opp restutbygginger eller mindre tiltak.

Flere mener fristen ikke er tilpasset kommuner eller områder med lite utbyggingspress. Et klart flertall av høringsinstanser er imidlertid enige om behovet for å sikre oppdatering av planer, og da særlig av hensyn til naturfare, endret faktisk situasjon i planområdet, nytt og endret kunnskapsgrunnlag og nye statlige føringer. De fleste av disse er enige om at planer eldre enn ti år bør vurderes på nytt før eventuell bygging.

Gloppen kommune, Eigersund kommune, Oslo kommune og Fylkesmannen i Rogaland mener gjennomføringsfristen bør utgå. *Fylkesmannen i Rogaland* stiller også spørsmål ved om den skaper flere problemer enn den løser. Enkelte andre høringsinstanser vil la kommunen sette en frist, etter egen vurdering av behov og hensiktsmessig lengde.

Elleve private høringsinstanser; *Ungdommens selvbyggerlag, Advokatforeningen, Norske arkitekters landsforbund, Oslo Bolig- og sparelag, Byggenæringens landsforbund, Boligprodusentene, Norsk eiendom, Entra Eiendom AS, Næringslivets hovedorganisasjon, Huseiernes landsforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund* ønsker ikke å ha en gjennomføringsfrist som de mener medfører usikkerhet, kostnader og byråkrati uten merverdi. Det

påpekes blant annet at det er andre faktorer enn frister som er avgjørende for gjennomføring eller ikke. Også disse instansene mener imidlertid at forslaget som har vært på høring er en forbedring i forhold til gjeldende regel.

3.1.3 Departementets vurdering

Etter en samlet vurdering finner departementet det mest hensiktsmessig å oppheve lovbestemmelsen om gjennomføringsfrist i § 12-4 femte ledd i loven. Departementet ser på bakgrunn av mottatte innspill og egne vurderinger at bestemmelsen kan bidra til å skape usikkerhet og merarbeid både for private forslagsstillere, utbyggere, kommuner og andre myndigheter.

Samtidig ser departementet nødvendigheten av at plangrunnlaget er oppdatert og aktuelt som grunnlag for utbygging. Departementet går inn for at bestemmelsen om femårsfrist blir avløst av en bestemmelse om at det skal gjøres en vurdering og dokumentering av om planen i nødvendig grad er oppdatert før gjennomføring av bygge- og anleggstiltak. Dette gjelder når planen er ti år eller mer og er basert på et privat planforslag. Kravet om vurdering og dokumentasjon i slike tilfeller forutsettes avgrenset slik at det ikke utløses for mindre tiltak, tiltak som framstår som komplette- ring og utfyllende bebyggelse i allerede bebygde områder og i områder hvor utbygging allerede er påbegynt ved at det opparbeides teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp og annet.

Forslaget skal sikre vurdering og dokumentasjon av at så vidt gamle planer fortsatt er et relevant plangrunnlag for å ivareta utfordringer og utviklingstrekk som gjør seg gjeldende i kommunen, for eksempel hensyn til naturfare, og at planen fortsatt gir grunnlag for gode løsninger i tråd med kommunens mål og strategier. Formålet med en slik løsning er å sikre en prosess og vurdering for å unngå at det bygges etter planer som ikke er oppdatert som formelt plangrunnlag. Planer bør være oppdaterte både planfaglig og som avklarende grunnlag for offentlige og private interesser. En slik vurdering vil også forutsette samråd med viktige sektorer om sikkerhet og beredskap, infrastruktur, natur- og kulturmiljø m.v. Dersom konklusjonen blir at det er behov for ny planbehandling for å etablere et nytt eller forbedret plangrunnlag før utbygging, kan kommunen i tilfelle benytte midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1. Kommunen kan da utsette behandling og avgjørelse av en byggesøknad inntil ny planvurdering er foretatt, og en eventuell ny plan er utarbeidet og vedtatt.

Kommunene kan for øvrig når som helst vurdere behovet for planoppdatering både i forbindelse med sitt arbeide med kommunal planstrategi, i forbindelse med utarbeiding eller revisjon av kommuneplan og ellers når de ser behov for ny arealplanlegging.

Den foreslåtte bestemmelsen innebærer at en søker senest samtidig med innsending av aktuelle byggesøknader også må ta opp med kommunen om gjeldende plan må vurderes på nytt. I den sammenheng må tiltakshaver også avklare med aktuelle sektormyndigheter om forholdene har endret seg på en måte som tilsier ny planvurdering. Departementet legger til grunn at reglene for saksbehandling som ellers gjelder for reguleringsplaner er tilstrekkelig for å gjennomføre denne ordningen. Hvis det viser seg behov for mer utfyllende saksbehandlingsbestemmelser kan dette i tilfelle løses gjennom forskrifter etter plan- og bygningsloven § 12-1 siste ledd. Det er også i gjeldende lov hjemler i §§ 11-9 nr. 8 og 12-7 nr. 12 for planbestemmelser i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner om blant annet oppfølgende undersøkelser med mer før gjennomføring av en plan.

3.2 Endringer om planprogram og konsekvensutredninger

3.2.1 Endring av plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd

3.2.1.1 Gjeldende rett og høringsforslaget

Av plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd framgår at 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.

I henhold til gjeldende lovverk er det krav om utarbeidelse av planprogram for alle planer som krever konsekvensutredning. Bestemmelsen i loven § 4-1 første ledd forutsetter at planprogrammet utarbeides som ledd i varsling av planoppstart. Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven av 26. juni 2009 utdypet hvilke planer som skal konsekvensutredes, regler for hvordan slike planer skal behandles og krav til innhold i konsekvensutredningen.

Forskriften skiller mellom reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes, og planer som må vurderes nærmere for å avklare om de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed må utredes. De samme saksbehandlingsreglene gjelder for begge de ovennevnte kategoriene, selv om mulig konfliktnivå normalt er

mer avgrenset for sistnevnte kategori. Det er derfor vurdert at det vil være hensiktsmessig med en bestemmelse i loven som legger til rette for en mer differensiert behandling av reguleringsplaner.

I høringsnotatet ble det foreslått et nytt andre punktum i § 4-1 første ledd, som innebærer at departementet ved forskrift kan gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner. Det ble presisert at unntaket fra kravet om planprogram var ment å gjelde for nærmere bestemte planer eller i nærmere bestemte situasjoner, spesielt der spørsmålet om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn først blir reist i forbindelse med høring av planforslag.

3.2.1.2 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene som har uttalt seg til den foreslåtte endringen i § 4-1 første ledd er generelt positive til forslaget. Det vektlegges at forslaget vil legge til rette for mer differensierte, fleksible og tilpassede saksbehandlingsregler. Åtte høringsinstanser; *Justis- og beredskapsdepartementet, Miljødirektoratet, Jernbaneverket, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hedmark, Fylkesmannen i Hordaland, Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Sarpsborg kommune* har kommentert forslaget spesifikt, hvorav de viktigste innholdselementene kort er redegjort for nedenfor.

Enkelte høringsinstanser påpeker at det framstår som uklart hvilke konkrete tilfeller et eventuelt unntak skal gjelde for og at dette må spesifiseres i forskrift. En høringsinstans påpeker, med henvisning til § 4-2 tredje ledd, at de er usikre på hvilken realitetsendring forslaget innebærer. Det vektlegges videre at forslaget kan gi inntrykk av at det i utgangspunktet er krav om planprogram for alle reguleringsplaner, og foreslår følgende alternative formulering: «*Departementet kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram*». Enkelte høringsinstanser vektlegger betydningen av at spørsmålet om konsekvensutredningsplikt må være avklart tidlig i planprosessen.

3.2.1.3 Departementets vurdering

Etter departementets vurdering bør det framgå av lovteksten § 4-1 første ledd at Kongen ved forskrift kan gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner. Forslaget innebærer at de nærmere reglene for unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner fastsettes i forskrift.

I henhold til kongelig resolusjon av 19. desember 2013 om endringene i ansvarsforholdet mel-

lom departementene er Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) ansvarlig for regelverket om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Ved revisjon av forskriften vil KMD foreslå konkrete bestemmelser om unntak fra kravet om planprogram for nærmere bestemte reguleringsplaner.

Det presiseres at det, i tilfeller der det er krav om konsekvensutredning, vil være samme krav til dokumentasjon og kunnskapsgrunnlag når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn også i tilfeller der det ikke er utarbeidet planprogram.

3.2.2 *Endring av plan- og bygningsloven § 4-1 andre ledd*

3.2.2.1 *Gjeldende rett og høringsforslaget*

Av § 4-1 andre ledd framgår det at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Det er behov for å klargjøre at det ikke kan varsles planoppstart, i tilfeller der det er krav til planprogram, uten at forslag til planprogram senest samtidig sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

På denne bakgrunn ble det foreslått en endring i § 4-1 andre ledd andre punktum for å presisere at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.

3.2.2.2 *Høringsinstansenes syn*

Høringsinstansene som har uttalt seg til den foreslåtte endringen i § 4-1 andre ledd er i hovedsak positive til endringsforslaget. Det vektlegges at forslaget vil innebære en hensiktsmessig tydeliggjøring av regelverket. En høringsinstans viser imidlertid til at de har hatt god erfaring med å varsle planoppstart før planprogram legges ut til offentlig ettersyn, og foreslår følgende alternative formulering av bestemmelsen «*normalt samtidig*», som også bør endres i §§ 11-13 første ledd og 12-9 andre ledd.

3.2.2.3 *Departementets vurdering*

Departementet går inn for at det skal framgå av lovteksten i § 4-1 andre ledd at forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Dette er i tråd med det forslaget som ble sendt på høring.

Endringen klargjør at det ikke kan varsles planoppstart uten at planprogrammet senest samtidig høres og legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til at planprogrammet kan bli endret før endelig fastsettelse på bakgrunn av høringsinnspill. Det presiseres at både lov og forskrift åpner opp for at høring av planprogram kan skje før varsel om planoppstart.

3.2.3 *Endring av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd*

3.2.3.1 *Gjeldende rett og høringsforslaget*

Av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd framgår det at planprogrammet ordinært blir fastsatt av kommunestyret, og at kommunestyret kan delegerer myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler. Det framgår ikke i gjeldende lovt tekst hvilken mulighet kommunen har til å unnlate å fastsette planprogram i tilfeller hvor en privat forslagsstiller har lagt fram forslag til planprogram, og kommunen ikke ønsker å gå videre med et varslet planarbeid. Det er imidlertid reist spørsmål ved om kommunen etter høring og offentlig ettersyn kan la være å fastsette planprogrammet. På denne bakgrunn ble det foreslått et nytt punktum i § 12-9 tredje ledd, der det går fram at kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes.

3.2.3.2 *Høringsinstansenes syn*

Høringsinstansene som har uttalt seg til den foreslåtte endringen i § 12-9 tredje ledd er i hovedsak positive til endringsforslaget. Det vektlegges at forslaget vil innebære en hensiktsmessig tydeliggjøring av regelverket, en styrking av planprogrammets betydning og at forslagsstiller ikke bruker unødvendige ressurser på å utarbeide et planforslag som sannsynligvis ikke vil bli vedtatt. I tillegg har sju høringsinstanser *Jernbaneverket*, *Miljødirektoratet*, *Statens vegvesen*, *Statsbygg*, *Fylkesmannen i Hedmark*, *Fylkesmannen i Hordaland* og *Bergen kommune* kommentert forslaget spesifikt, hvorav de viktigste innholdselementene kort er redegjort for nedenfor.

En høringsinstans påpeker at kommunen så tidlig som mulig bør gi uttrykk for at den ikke ønsker å gå videre med et planinitiativ, og at muligheten bør benyttes med varsomhet. Enkelte høringsinstanser mener den foreslåtte ordlyden i bestemmelsen kan skape usikkerhet om planprogram skal fastsettes i ordinære planprosesser. En høringsinstans påpeker at det bør presiseres i for-

arbeidene at adgangen til å la være å fastsette planprogram ikke gjelder for planer som myndigheter for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utarbeider og fremmer i medhold av § 3-7.

3.2.3.3 Departementets vurdering

Departementet mener det bør framgå av lovteksten i § 12-9 tredje ledd at kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. Dette er i tråd med forslaget som ble sendt på høring. Bestemmelsen gjelder ikke for statlige planinitiativ etter plan- og bygningsloven § 3-7.

Endringsforslaget 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 reguleringsaker med vesentlig virkninger for miljø eller samfunn, foretar kommunen en første behandling av et varslet planarbeid på bakgrunn av høring og offentlig ettersyn av planprogrammet.

Bestemmelsen innebærer at kommunen kan unnlate å fastsette planprogram for private reguleringsplaner. Bestemmelsen er kun ment å benyttes i helt spesielle tilfeller, der kommunen ikke ønsker at tiltaket skal realiseres. Bestemmelsen er ikke ment å benyttes i de tilfeller der planprogrammet eksempelvis etter kommunens vurdering er mangelfullt. Som hovedregel vil det i slike tilfeller være bedre om kommunen stiller krav om utredning av alternativer.

Bestemmelsen vil ikke være til hinder for at en privat forslagsstiller kan fremme et planforslag for kommunen, jf. § 12-11. Dersom kommunen på et senere tidspunkt likevel ønsker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, må planprogrammet først fastsettes.

Det gis utdypende regler i forskrift vedrørende frister for å fastsette planprogram.

3.3 Endringer om tidsfrister

3.3.1 Gjeldende rett og høringsforslaget

Gjeldende plan- og bygningslov og forskrifter har flere bestemmelser om tidsfrister for planbehandling. Det skal settes frist på minst seks uker ved offentlig høring av planprogram og planforslag (§§ 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 (§ 12-11). Kommunestyret må treffe vedtak om reguleringsplan senest tolv uker etter at planforslag er ferdigbehandlet

(§ 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 (§ 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 (§ 11-18).

Det er viktig at planprosessene er gode og effektive. Flere frister knyttet til planbehandlingen kan bidra til dette. Fristene som er foreslått skal legge til rette for at saker ikke blir liggende ubehandlet i overgangen mellom behandlingsleddene.

Forslagene som har vært på høring omfatter følgende nye frister i plandelen av plan- og bygningsloven:

- Frist på to uker fra kommunestyrets planvedtak til saken oversendes til fylkesmannen (§ 5-6 *Mekling og avgjørelse av departementet* – nytt andre ledd)
- Frist på fire uker for når saken oversendes fra fylkesmannen til departementet (§ 5-6 *Mekling og avgjørelse av departementet* – nytt andre ledd)
- Frist på tolv uker for når alle reguleringsplaner bør være ferdigbehandlet og fremmet for behandling i kommunestyret etter høring og offentlig ettersyn (§ 12-10 *Behandling av reguleringsplanforslag* – tilføyelse i tredje ledd)
- Frist på tre uker for å underrette forslagsstiller dersom kommunen beslutter å ikke fremme privat forslag til reguleringsplan om utleggelse til offentlig ettersyn (§ 12-11 *Behandling av private reguleringsplanforslag*)

Fristene er kun veiledende. Eventuell oversittelse gir ikke grunnlag for sanksjoner.

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

Når det gjelder forslaget i § 5-6 *Mekling og avgjørelse av departementet*, viser erfaringer 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 rette instanser for videre behandling 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 i § 12–10 *Behandling av reguleringsplanforslag* innebærer at kommunen straks høringsfristen har utløpt bør 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 meklingsinngå i denne behandlingen. Det kan medføre at behandlingen i enkelte tilfeller vil måtte ta lengre tid enn tolv uker.

Av plan- og bygningsloven § 12–11 *Behandling av private reguleringsplanforslag* framgår det at 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.

Forslaget innebærer innføring av en frist på tre uker for kommunen til å underrette forslagsstilleren ved brev dersom den ikke finner grunn til å fremme forslaget. Dersom forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret. 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.

3.3.2 Høringsinstansenes syn

Totalt 29 høringsinstanser har uttalt seg til forslagene om saksbehandlingsfrister. Av de som har uttalt seg er følgende tretten private og offentlige instanser positive; *Statens Vegvesen, Statsbygg, Fiskeridirektorat, Jernbaneverket, Miljødirektoratet, Boxs arkitekter, Drammen kommune, Arendal kommune, Ungdommens Selvbyggerlag, Norske arkitekters landsforbund, OBOS, Byggenæringens landsforbund og Norsk eiendom*. De fem sistnevnte ønsker i tillegg enda kortere frister, at de gjøres mer bindende og at oversittelse kan belegges med sanksjoner.

Totalt 14 høringsinstanser er i hovedsak positive eller har forslag om alternative lengder på frister eller egne forutsetninger knyttet til sin anbefaling. Dette gjelder *Fylkesmannen i Oppland, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Fylkesmannen i Hedmark, Fylkesmannen i Møre- og Romsdal, Røyken kommune, Kongsberg kommune, Horten kommune, Nannestad kommune, Asker kommune og Oslo kommune* (til noen av forslagene).

Det er fire høringsinstanser som ikke støtter forslagene. Disse er *Trondheim kommune, Oslo kommune og Lørenskog kommune* (til 12-ukersfrist for kommunens behandling) og *Norsk kommunalteknisk forening*.

Det er ulike syn hos høringsinstansene på om frister er hensiktsmessig for effektivisering og raskere saksbehandling. Mange kommuner peker på at saker er forskjellige i omfang, kompleksitet og ressursbehov, og at kommunene har varierende kompetanse og ressurstilgang for planlegging. Kommunene påpeker også at frister vil forutsette prioritering av én oppgave på bekostning av andre oppgaver. Mange er også opptatt av at frister kan gå på bekostning av kvaliteten i både planprosessen og planresultatet. Andre forhold som tas opp er at politiske organ kan ha forskjellig møtrefrekvens og at særlig store kommuner har behov for lengre frist.

Myndigheter er derfor stort sett enige i at fristene må være veiledende, mens høringsinstanser som representerer næringslivsinteresser ønsker om mulig flere og enda strammere tidsfrister som gjøres bindende og knyttes sanksjoner til. Mange etterlyser imidlertid en frist for departementets sentrale behandling av innsigelsessaker, og at den bør være kortere enn åtte måneder.

3.3.3 Departementets vurdering

Departementet går inn for å fremme forslagene om frister som har vært på høring, men med tilpasning på noen punkter for å følge opp merknader fra enkelte kommuner og fylkesmenn. Det gjelder særlig 12-ukersfristen for kommunens saksbehandling etter offentlig ettersyn hvor det bør framgå av loven at fristen kan økes med ytterligere seks uker. Eksempelvis kan dette gjelde:

- i kompliserte og omfattende saker
- ved behov for endring av planframstilling
- ved behov for avklaring mellom myndigheter
- ved behov for ytterligere undersøkelser eller utredninger
- i de største bykommunene med særlig organisering

Den samme muligheten bør gis til å forlenge fylkesmannens frist med ytterligere seks uker for oversendelse til departementet der fylkesmannen av tilsvarende grunner trenger mer tid til meklings og innsigelsesbehandling. Det er henholdsvis kommunen og fylkesmannen som selv vurderer behovet for, og eventuelt bestemmer, å sette en slik tidsforlengelse. Det forutsettes at begrunnelsen for en slik forlengelse skal framgå av sakens dokumenter.

Forslagene fra næringsinstanser om korte frister med rettsvirkninger går ut over rammene av høringsforslaget og følges ikke opp i denne proposisjonen.

Departementet kjenner for øvrig ikke til eksempler på at det settes konkrete behandlingsfrister i lovverket for saker som kommer til behandling i departementene eller regjeringen. Departementet ser imidlertid behovet for raskere saksbehandling også i forbindelse med den sentrale behandlingen av innsigelsessaker. Departementet vil derfor i samarbeid med andre departementer arbeide aktivt for en raskere avklaring av innsigelsessaker.

3.4 Endringer for å rette og klargjøre lovteksten

3.4.1 Gjeldende rett og høringsforslaget

Etter at loven har vært gjeldende i snart fem år har det vist seg behov for noen rettinger og klargjøringer i lovteksten. Dette er i det vesentlige endringer av teknisk karakter som ikke innebærer realitetsendringer.

Lovbestemmelsene som det er foreslått slike mindre endringer i, er plan- og bygningsloven §§ 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, 3-1 *Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven*, 3-6 *Felles planleggingsoppgaver*, 4-1 *Planprogram*, 5-5 *Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse*, 7-1 *Regional planstrategi*, 8-1 *Regional plan*, 8-4 *Vedtak av regional plan*, 11-8 *Hensynssoner*, 11-11 *Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6*, 12-1 *Reguleringsplan*, 12-2 *Områderegulering*, 12-3 *Detaljregulering*, 12-7 *Bestemmelser i reguleringsplan*, 12-9 *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger*, 12-10 *Behandling av reguleringsplanforslag*, 12-13 *Innsigelse og vedtak av departementet* og 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*.

3.4.2 Høringsinstansenes syn

Ca. 25 instanser har uttalt seg til de forskjellige forslagene. Det store flertallet av instanser har ikke merknader eller uttrykker seg positivt til forslagene som de ser som hensiktsmessige klargjøringer. Til enkelte av forslagene er det imidlertid innkommet merknader, og nedenfor følger en oversikt over disse med referanse til aktuelle paragrafer.

Forslaget i § 1-8 siste ledd om at kommunen skal vurdere å fastsette en eventuell byggeforbudsgrense på inntil 100 meter langs vassdrag for nærmere angitte tiltak, når det er behov for det ut fra natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, er kommentert av én høringsinstans. *Fylkesmannen i Nord-Trøndelag* vurderer at endringen innebærer en uheldig svekkelse av bestemmelsen og at den kan føre til mindre vern av verdifulle naturområder langs vassdrag.

Forslaget i § 3-1 første ledd bokstav g) om at også klimahensyn skal tas gjennom planers løsninger for energiforsyning og for areal og transport er kommentert av én høringsinstans. *Statsbygg* foreslår at ordlyden «arealbruk» bør benyttes framfor kun ordet «areal».

Forslaget i § 3-6 andre ledd om at Kongen ved forskrift *kan* fastsette, i stedet for *fastsetter*, nærmere hvilke oppgaver, områder og myndigheter som omfattes er kommentert av én høringsinstans. *Fiskeridirektoratet* legger til grunn at det ikke er nødvendig med en forskrift for å sette i gang større sammenhengende planoppgaver, og at adgangen til å starte slik felles planlegging følger direkte av loven.

Forslaget i § 8-1 tredje ledd om at handlingsprogrammet for gjennomføring av planen skal være en del av regional plan og utarbeides og vedtas samtidig med resten av planen er kommentert av én høringsinstans. *Oppland fylkeskommune* gir uttrykk for at det bør åpnes opp for fleksibilitet ved at en kan velge en trinnvis prosess der man først gjør planvedtak for så å gå inn i de konkrete prioriteringene i handlingsprogrammet, med en senere høring og vedtak knyttet til dette.

Til de to forslagene om justeringer i § 11-8 om hensynssoner i kommuneplanens arealdel har det kommet merknader fra flere kommuner og statlige sektorer. Forslaget i første ledd gjelder en klargjøring av at planbestemmelser som stedfestes med et bestemmelsesområde på kartet kan benyttes alternativt til hensynssone som vises med skravur. Begrunnelsen er at kartet vil bli vanskelig lesbart hvis det legges skravur på store deler av et plankart. Enkelte sektorer mener

deres viktige hensyn, for eksempel om naturfare eller om bevaring eller vernehensyn, ikke kommer godt nok fram med kun bruk av bestemmelser og bestemmelsesområde.

Forslaget i § 11-8 tredje ledd gjelder en klargjøring av vilkårene for bruk av bokstav f) i lovparagrafen. Den benyttes for å vedta og vise i hvilke områder gjeldende reguleringsplan skal videreføres uten endringer. Det presiseres i forslaget at vedtak om videreføring av gjeldende reguleringsplan, der hensynssone framstilles med skravur, forutsetter vurdering opp mot (nye) nasjonale og regionale interesser. En del kommuner mener at det vil innbære mye arbeid å vurdere forholdet til nasjonale og regionale interesser i alle regulerte områder som videreføres. Enkelte høringsinstanser, herunder *Søndre Land kommune*, *Østre Toten kommune* og *Plannettverket i Gjøvikregionen*, etterlyser en lovendring som gjør det enklere å oppheve eldre reguleringsplaner. *Oslo kommune* påpeker at det bør avklares hvordan nasjonale og regionale interesser kan tydeliggjøres og spesifiseres, og foreslår den alternative formuleringen «i samsvar med» bør erstatte forslaget «som ikke er i strid med nasjonale og regionale interesser». *Norges vassdrags- og energidirektorat* uttaler at hensynssone på kart normalt skal være det foretrukne virkemiddel, men at bestemmelser og linjer alternativt kan benyttes. Dersom hensynssone og bestemmelser med linjer er likestilte virkemiddel bør dette klargjøres i lovforarbeidene. *Fylkesmannen i Hordaland* uttaler at plikten til å foreta en vurdering av samsvar med nasjonale og regionale interesser må tas inn i loven, og det bør vurderes om slik vurderingsplikt bør komme klarere og mer generelt til uttrykk i loven. Enkelte høringsinstanser påpeker videre det vil være hensiktsmessig å beholde gjeldende bestemmelse. *Avinor* uttaler at de er skeptiske til at det overlates til kommunene alene å vurdere om restriksjoner i tilknytning til lufthavner skal inn i plankartet eller ikke. De påpeker videre viktigheten av at restriksjonene er juridisk bindende i arealdelen og i reguleringsplaner.

Forslaget i § 12-1 første ledd om å angi «planbeskrivelse» som obligatorisk del av reguleringsplan er kommentert av enkelte kommuner og *Statsbygg*. De uttaler blant annet at planbeskrivelse knyttet til reguleringsplan først og fremst bør angis som et verktøy under utarbeidelsen av planen, og ikke gjøres til en del av den endelige plan som formelt består av kart og bestemmelser.

Forslaget i § 12-7 første ledd om at grad av utnytting er forhold som i nødvendig grad angis som planbestemmelse er kommentert av enkelte

høringsinstanser. *Fylkesmannen i Hordaland* påpeker at det bør presiseres i merknader og i veileder at minimumskravene til reguleringsplan for utbygging er at planen fastsetter grad av utnytting. *Fylkesmannen i Rogaland* mener det bør gå fram at kommunene skal fastsette dette, og ikke bare i nødvendig grad.

Forslaget i § 12-9 første ledd om å oppheve andre punktum om at 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 er kommentert av enkelte høringsinstanser, herunder *Fylkesmannen i Hordaland*. Det går blant annet fram av uttalelsene at endringen må ses i sammenheng med § 4-1, og at bestemmelsen representerer et viktig prinsipp som bør beholdes i loven.

Forslaget i 12-10 første ledd om å oppheve tredje punktum om at konsekvensutredningen 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 er kommentert av enkelte høringsinstanser, herunder *Statens vegvesen*. Det går blant annet fram av uttalelsen at bestemmelsen representerer et viktig prinsipp som bør beholdes i loven, og at forslaget om opphevelse av bestemmelsen ikke vil innebære noen klargjøring av loven.

3.4.3 Departementets vurdering

Departementet går inn for at de foreslåtte endringene skal inngå i lovforslaget, med unntak av forslaget om tilføyelse av «planbeskrivelse» i § 12-1.

Når det gjelder § 11-8 bokstav f) vil departementet bemerke at når kommunene uttrykkelig vedtar å videreføre gjeldende reguleringsplaner uendret må det forutsettes at det er gjort en aktiv vurdering av om disse planene fortsatt er forenelige med nasjonale og regionale rammer og mål. Hvis kommunene i utarbeidelsen av kommuneplan ikke ser seg tjent med, eller har ressurser til å gjøre en slik gjennomgang, kan de likevel vedta ny arealdel uten å angi hvilke reguleringsplaner som eksplisitt videreføres. De gamle reguleringsplanene vil i så fall ikke bortfalle eller blir satt til side generelt, men der det er motstrid mellom ny arealdel og gammel regulering vil den nye planen gjelde foran. Dette kan gi en uklar plansituasjon og usikkerhet om hvilke restriksjoner som gjelder i et område.

Når det gjelder merknader som etterspør enklere regler for oppheving av eldre regule-

ringsplaner faller disse utenfor rammen av forslagene som har vært på høring. Eventuell forenkling av reglene om endring og oppheving av reguleringsplan må i tilfelle tas opp i en bredere sammenheng.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Endringene vil i hovedsak legge til rette for mer effektive planprosesser og ha positive økonomiske konsekvenser for utbyggere.

Opphevelsen av femårsregelen vil innebære enklere behandling av byggesaker, og mindre ressursbruk i forbindelse med planbehandlingen både for kommune og for tiltakshaver.

Når det gjelder planprogram og konsekvensutredninger vektlegges det at endringsforslagene skal legge til rette for et tydeligere, mer forenklet og fleksibelt regelverk som i hovedsak anses som samfunnsmessig nyttige. Forslaget til frister vil kunne legge til rette for enklere, raskere og mer forutsigbar behandling av plansaker, og dermed gi positiv gevinst.

Forslagene berører ikke samiske interesser særskilt.

5 Merknader til endringsforslagene

Til § 1-8 femte ledd

I § 1-8 *siste ledd* endres formuleringen av kommunens oppgave slik at det framgår at kommunen skal vurdere å fastsette en eventuell byggeforbudsgrense på inntil 100 meter langs vassdrag for nærmere angitte tiltak når det er behov for det ut fra natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser. Grensen fastsettes i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5. Det gjøres med dette tydelig at kommunen skal gjøre en konkret vurdering av behovet for å fastsette en nærmere angitt byggeforbudsgrense langs vassdrag. Tilføyelsen av ordet vurdere etter kommunen i femte ledd, er i samsvar med intensjonen med bestemmelsen slik det framgår at Ot.prp. nr. 32 (2007–2008): «*Kommunene vil etter bestemmelsen få en plikt til å vurdere om det skal fastsettes en byggegrense i kommuneplanens arealdel, for på den måten å ivareta viktige natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser langs vassdragene*».

Til § 3-1 første ledd

I § 3-1 justeres lovteksten slik at det i *første ledd bokstav g)* angis at det i planer etter denne lov tas klimahensyn, herunder gjennom løsninger for energiforsyning og areal og transport. Dette punktet i loven formuleres nå generelt samtidig som det framheves at klimahensyn skal tas gjennom planers løsninger for energiforsyning og for areal og transport.

Til § 3-6 andre ledd

Endringen vil bringe lovteksten i samsvar med merknad i lovproposisjonens beskrivelse da loven ble vedtatt. Det klargjøres at Kongen ved forskrift kan fastsette nærmere hvilke oppgaver, områder og myndigheter som omfattes. Det klargjøres samtidig at forskrift ikke er nødvendig for å sette bestemmelsen i kraft for øvrig.

Til § 4-1 første, andre og fjerde ledd

Endringen i *første ledd første punktum* klargjør at virkningene fortsatt ikke er belyst i planprogramfasen, og at det fortsatt er usikkerhet om virkningsomfanget. Videre tilpasses begrepsbruken foreslått endring i § 4-1 fjerde ledd.

Endringen i *første ledd nytt andre punktum* innebærer at Kongen ved forskrift kan gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Endringen i *andre ledd andre punktum* innebærer at det presiseres i loven at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.

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

Til § 5-5 første ledd

Tilføyelsen i *tredje punktum* om at departementet avgjør spørsmålet om innsigelse er avskåret eller ikke, når innsigelsessaken er sendt departementet, 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 ikrafttredeleserundskrivet for loven.

Til § 5-6 andre, tredje og fjerde ledd

Det foreslås et *nytt andre ledd* og at andre punktum i første ledd blir nytt tredje ledd. Nåværende andre ledd blir nytt fjerde ledd. Forslaget om *nytt andre ledd* innebærer en klar, men veiledende frist på to uker for kommunen til å oversende en innsigelsessak til fylkesmannen etter kommunestyrets vedtak. Denne fristen gjelder i hovedsak oversendelse av saksdokumenter mv. til fylkesmannen. Videre innebærer forslaget en frist på fire uker for Fylkesmannen for å sende saken videre til departementet etter at kommunens oversendelse er mottatt. Fristen for fylkesmannens oversendelse, som også er veiledende, kan hvis nødvendig forlenges med ytterligere seks uker i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaringer mv., jf. også merknad til § 12-10 tredje ledd, der det angis mer utførlig når lengre frist er aktuelt.

Til § 7-1 andre ledd

I *andre ledd* gjøres en tilføyelse som klargjør at den regionale planstrategien skal angi langsiktige utviklingsmål i tillegg til å redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter, og hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging.

Bakgrunnen for forslaget er at 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.

Til § 8-1 tredje ledd

I *tredje ledd* presiseres det at handlingsprogrammet for gjennomføring av planen skal være en del av regional plan og utarbeides og vedtas samtidig med resten av planen. Bakgrunnen er at 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 hensikten hele tiden, det vil si at første års handlingsprogram utarbeides, høres, behandles og vedtas samtidig med planen.

Til § 8-4 andre ledd

Sist i *andre ledd tredje punktum* klargjøres det at det er fylkeskommunen, etter at planen er vedtatt, som har ansvar for å avklare om innvendinger står ved lag og eventuelt sende planen videre til departementet. Dette er aktuelt dersom statlig organ eller kommune på grunn av uenighet har fremmet krav om å bringe saken inn for departementet.

I forbindelse med høring av planen kan det være innvendinger, som gjør det nødvendig med endringer i planforslaget. 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.

Til § 11-8 første og tredje ledd

I *første ledd* åpnes det for at kommunen kan angi hensyn og interesser enten ved bruk av hensynssoner på plankartet, eller ved bruk av symbol for bestemmelsesområde og bestemmelser. I utgangspunktet skal kommuneplanens arealdel i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Endringen 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 bestemmelsesområde og bestemmelser 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.

I *tredje ledd bokstav e)* gjøres en retting i tegningsetningen. Denne endringen innebærer at det tas inn et komma, som er ment å klargjøre at bestemmelsen omfatter to forskjellige tema.

I *bokstav f)*, som brukes for å angi sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, presiseres det at sonen bare kan nyttes der reguleringsplanene skal gjelde uendret. Videre presiseres det at når denne hensynssonen brukes, skal kommunen vurdere om reguleringsplanene som blir videreført er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Endringen i bokstav f) presiserer innholdet i bestemmelsen. Den tilføyde andre setningen synliggjør at kommunen i arbeidet med

kommuneplanen skal gå gjennom 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, statlige planbestemmelser eller statlige planretningslinjer som er vedtatt etter forrige kommuneplan.

Til § 11-11 første ledd nr. 1

Dette er en retting av henvisning til *andre ledd* og ikke første ledd i § 11-7 nr. 5.

Til § 12-2 tredje ledd

Endringen i *første punktum* 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.

Til § 12-3 tredje ledd

Endringen i *andre punktum* 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.

Til § 12-4 femte ledd

Endringen innebærer at regelen om en gjennomføringsfrist oppheves og avløses av en bestemmelse som innebærer plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvali-

tetsnivå. Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag. Kommunen kan om nødvendig nytte midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 13. Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.

Til § 12-7 første ledd

I *nr. 1 første ledd* tilføyes det at grad av utnytting er forhold som i nødvendig grad angis som planbestemmelse. Dette innebærer en klargjøring og at et element som er falt ut av lovteksten tas inn igjen.

I *nr. 8* tilføyes en henvisning som klargjør at det i planbestemmelse kan fastsettes at det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5 for ny bebyggelse. Dette klargjør det som er tolkning 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.

Til § 12-9 første og tredje ledd

Endringen i *første ledd* innebærer opphevelse av andre punktum om at 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. Det vises til endringen i § 4-1 første ledd nytt andre punktum der det presiseres at det ved forskrift kan gjøres unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Endringen i *tredje ledd nytt første punktum* innebærer at det går fram av loven at kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes.

Til § 12-10 første og tredje ledd

Endringen i *tredje punktum* skal tydeliggjøre at det sentrale med bestemmelsen er at konsekvensutredningen skal inngå i planforslaget.

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

Endringen i *tredje ledd* markerer at alle reguleringsplansaker bør være ferdigbehandlet og fremmet for behandling i kommunestyret innen tolv uker etter høring og offentlig ettersyn. På grunn av store forskjeller både i sakstyper og i forholdene i den enkelte kommune bør det bør angis i loven at fristen kan økes med ytterligere seks uker der det foreligger reelle grunner for å bruke lenger tid. Slike grunner kan eksempelvis være at saker er store og kompliserte, det er behov for å endre og rette plandokumenter, det kreves ytterligere avklaring mellom myndigheter eller ytterligere undersøkelser eller utredninger. I store bykommuner med særlig organisering kan lange kommunikasjonsveier i behandlingen, mange aktører og omfanget av sakene tilsi behov for mer tid til behandlingen fram til vedtak. Det er kommunen selv som vurderer behovet for, og eventuelt bestemmer, å sette en slik tidsforlengelse. Det forutsettes at begrunnelsen for en slik forlengelse skal framgå av sakens dokumenter.

Til § 12-11

Normalt vil forslagsstiller bli underrettet straks det er fattet en avgjørelse om det private planfor-

slaget skal fremmes eller ikke. Fristen på tre uker i *nytt tredje punktum* skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid.

Til § 12-13 tredje ledd

Tilføyelsen i *tredje ledd* første punktum 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. Det klargjøres at hele planen kan oppheves, ikke bare deler av planen.

Til § 12-14

Bestemmelsen i *andre ledd siste punktum* oppheves som overflødig. Hjemmelen og rammen for delegasjon av vedtak av mindre endringer følger av kommuneloven.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen)

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-8 femte ledd skal lyde:

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og *friluftsinnteresser*, 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.

§ 3-1 første ledd bokstav g skal lyde:

g) ta *klimahensyn, herunder* gjennom løsnin-ger for energiforsyning og *areal og* transport

§ 3-6 andre ledd skal lyde:

Kongen *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.

§ 4-1 skal lyde:

§ 4-1. *Planprogram*

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

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.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

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.

§ 5-5 første ledd tredje punktum skal lyde:

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.*

§ 5-6 skal lyde:

§ 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. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Kommunen skal innen to uker etter kommune- styrets vedtak oversende saken til fylkesmannen. Fylkesmannen bør innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen oversende innsigelsene til departementet. Fristen for fylkesmannen kan forlen- ges med ytterligere seks uker dersom det er nødven- dig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

Kongen avgjør hvem som skal være mekler.

§ 7-1 andre ledd skal lyde:

Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vur- dere langsiktige utviklingsmuligheter og ta stil- ling til *langsiktige utviklingsmål* og hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regi- onal planlegging.

§ 8-1 tredje ledd skal lyde:

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

§ 8-4 andre ledd tredje punktum skal lyde:

Etter at planen er vedtatt, har fylkeskommunen ansvar for å avklare om innvendinger står ved lag og eventuelt sende planen videre til departementet.

§ 11-8 første ledd andre punktum skal lyde:

Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser.

§ 11-8 tredje ledd bokstav e skal lyde:

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.

§ 11-8 tredje ledd bokstav f skal lyde:

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.

§ 11-11 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 andre ledd nr. 5,

§ 12-2 tredje ledd skal lyde:

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

§ 12-3 tredje ledd skal lyde:

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.

§ 12-4 femte ledd skal lyde:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang

senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen for avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingssområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

§ 12-7 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. grad av utnyttning, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,

§ 12-7 første ledd nr. 8 skal lyde:

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

§ 12-9 skal lyde:

§ 12-9. *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger*

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

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn *senest* samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

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

§ 12-10 skal lyde:

§ 12-10. *Behandling av reguleringsplanforslag*

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 reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.*

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

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. Fristen kan forlenges med*

ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

§ 12-11 tredje punktum skal lyde:

Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren *innen tre uker* underrettes ved brev.

§ 12-13 tredje ledd første punktum skal lyde:

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.

§ 12-14 andre ledd andre punktum oppheves.

II

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

