



## **Forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven**

Dato	11.06.2010 nr. 815
Departement	Miljøverndepartementet
Publisert	I 2010 hefte 7 s 1296
Ikrafttredelse	01.07.2010
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2008-06-27-71-§12-1
Kunngjort	18.06.2010 kl. 15.20
Journalnr	2010-0573
Korttittel	Forskrift om tidsfrister etter pbl.

---

## **Innholdsfortegnelse**

<b>Forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven .....</b>	<b>1</b>
<b>    Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>
<b>    Veiledende merknader til forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven .....</b>	<b>3</b>

**Hjemmel:** Fastsatt ved kgl.res. 11. juni 2010 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 12-1. Fremmet av Miljøverndepartementet.

**§ 1.** Frist som fastsatt i plan- og bygningsloven § 12-11 første punktum begynner å løpe når forslag har kommet inn. Et planforslag skal oppfylle definisjonen av reguleringsplan, jf. § 12-1. Kommunen kan presisere krav til framstilling og innhold. Kravene skal framgå av en nærmere spesifisering fra kommunen for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner. Slike krav skal forslagsstiller gjøres kjent med i møte når kommunen underrettes om at det er aktuelt å sette i gang detaljregulering for et område. Dersom kommunen finner at det innsendte materialet ikke tilfredsstillter kravene, stopper fristen å løpe fra det tidspunkt kommunen i melding til forslagsstiller påviser de mangler materialet har. Fristen fortsetter å løpe når det materiale kommunen krever har kommet inn.

I kommuner der administrasjonen er delegert myndighet til å legge ut planforslag til offentlig ettersyn, regnes fristen til tidspunktet for vedtak om offentlig ettersyn.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder tilsvarende der det er fastsatt særskilt frist i medhold av § 12-11 første punktum.

**§ 2.** Dersom kommunen har fastsatt gebyr i medhold av plan- og bygningsloven § 33-1 for behandling av private forslag til detaljregulering, skal kommunen ved overskridelse av fristen etter denne forskrift § 1 tilbakebetale forslagsstiller 10 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides i inntil 10 uker.

**§ 3.** Forskriften trer i kraft 1. juli 2010 og gjelder for forslag til detaljregulering som mottas i kommunen fra dette tidspunktet.

## **Veiledende merknader til forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven**

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. Den nye fristen er knyttet til avgjørelsen om forslaget til detaljregulering skal fremmes.

Når kommunen får begrenset tid til å behandle private forslag til detaljregulering etter at de er innsendt, blir rådgivningsfasen før forslaget sendes inn viktig. Det vises til bestemmelsen i § 12-8 første ledd annet punktum om at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunen før planlegging settes i gang, samt at kommunen kan gi råd om planen bør utarbeides og bistå i planarbeidet. For at fristen skal begynne å løpe, må det foreligge et forslag som tilfredsstillter visse minstekrav til framstilling og innhold.

Fristen på 12 uker kan fravikes ved avtale mellom forslagsstiller 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 forslagsstiller 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. 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, jf. § 12-3 tredje ledd. Dette vil kreve ekstra tid til vurdering også fra kommunen. 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 trege journalføringsrutiner, er det ikke grunn til å tro at dette vil medføre noen vesentlig utvidelse av fristen. Planen skal ha en forståelig og entydig form som viser reguleringsformål og reguleringsbestemmelser og ha en planbeskrivelse, jf. kart- og planforskriften. For at forslagsstiller skal være kjent med hva dette innebærer for det aktuelle planarbeidet, må det foreligge en nærmere spesifisering for hvilke krav som gjelder for utarbeiding av private detaljreguleringsforslag i kommunen. Dette skal forslagsstilleren gjøres kjent med i «oppstartsmøte» med kommunen. Dette skal holdes før planarbeidet formelt starter opp for å klargjøre de rammer og krav som gjelder for planarbeidet. «Sjekkliste» for hvilke krav kommunen stiller til «minstekrav til framstilling og innhold» for sine plansaker, vil være grunnlaget for å ta stilling til om planforslaget er tilfredsstillende for kommunal behandling. Forslaget må også være kunngjort av forslagsstiller i samsvar med reglene i § 12-8 annet ledd. Forslag som åpenbart er mangelfulle kan administrasjonen returnere til forslagsstiller 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.

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).

Forskriften kommer til anvendelse i forhold til detaljreguleringer som mottas i kommunen fra det tidspunktet forskriften trer i kraft.