



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

# Forslag til lovendringer i plan- og byggningsloven - Prop. 149 L (2015-2016) – utvalgte tema

10. november 2016

Øyvind Heimlund-Lahn, seniorrådgiver

Tage A. T. Eriksen, rådgiver

# Prop. 149 L

(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

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

## **Forslag som skal effektivisere planprosessen**

- Tydeligere og mer formalisert ramme for oppstarten av planprosessen, mer forpliktende dialog og tidlige avklaringer ( § 12-8 første ledd)
- Kommunen skal kunne stoppe planinitiativ før varsling og kunngjøring av planoppstart ( § 12-8 andre ledd)
- Private planforslag skal som hovedregel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn (12-11 første ledd)
- Etablering av en sentral frivillig godkjenningsordning for foretak som utarbeider private planforslag ( § 12-16 og 12-17)

## **Forslag som skal forenkle**

- **Reglene om endring og oppheving av reguleringsplan ( § 12-14)**
- **Dispensasjonsbestemmelsene ( § § 19-1 og 19-2)**
- Oppheve ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier (7-2)
- Rullering av regionale handlingsprogram ( § 8-1)

## **Andre lovforslag**

- **overgangsbestemmelse for planer i strandsonen uten byggegrense ( § 34-2)**
- **styrking av tiltakshavers rettssikkerhet ved overskridelse av saksbehandlingsfrister i byggesak ( § 21-7)**
- retting av feil i loven

## Dagens bestemmelse om endring og oppheving av plan

### § 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9

## Ny bestemmelse om endring og oppheving av reguleringsplan

### § 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

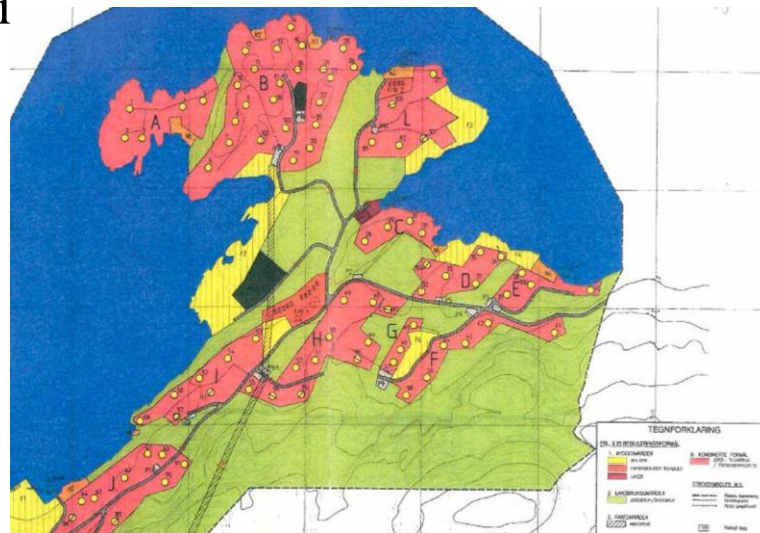
Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

## Forenklinger i reglene om endring av reguleringsplan - § 12-14 andre ledd

- Større kommunalt handlingsrom for planendring etter forenklet saksbehandling
- Konsekvensen av endringen, ikke størrelsen på endringen i seg selv som er avgjørende
- Endringen kan også gå ut på endre arealformål
- Et oppdatert plangrunnlag vil begrense behovet for dispensasjoner
- Protester fra naboer eller andre berørte ikke avgjørende
- Ved innsigelse fra fagmyndighet vil endringen normalt måtte behandles som ordinær planendring
- Endring i saksbehandlingsreglene for å sikre bredere medvirkning

## Forenklinger i reglene om oppheving av reguleringsplan

- Enklere å oppheve reguleringsplaner som i det vesentlige er i strid med overordnet plan – nytt fjerde ledd i § 12-14
- Saksbehandlingsreglene for oppheving av plan vil nå tilsvare reglene for endring etter § 12-14 andre ledd, men færre som skal varsles.





## Nye dispensasjonsbestemmelser

### § 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg om nasjonale og viktige regionale interesser før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

## Nasjonale og viktige regionale hensyn – pbl. § 19-1

- Foreleggelsesplikten harmoniseres med de tema som kan danne grunnlag for innsigelse i plansak – se vedlegg til rundskriv H-2/14 (ikke uttømmende):

### «Fylkesmennene

Forurensning herunder støy, lokalluft og klima, vannmiljøkvalitet, naturmangfold, landskap, friluftsliv, strandsoner, samordnet areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, tilstrekkelig boligbygging (KLD/KMD)

Folkehelse herunder miljørettet helsevern (HOD)

Barn og unges interesser (BLD/KD)

Universell utforming (BLD)

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (JD)

Jord- og skogbruk herunder kulturlandskap (LMD)

Reindrift (LMD)»



## Pbl. § 19-2 første og andre ledd i dag:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

## Forslag til ny pbl. § 19-2 andre ledd (første ledd videreføres uendret):

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dersom andre viktige samfunnshensyn tilsier det, og det foreligger særskilte behov, kan det likevel gis dispensasjon. Det må i tilfelle gå fram av vedtaket om dispensasjon hvilke hensyn det da er lagt avgjørende vekt på. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

## Nye vilkår for å gi dispensasjon – pbl. § 19-2 andre ledd første setning

- Ikke lenger to vilkår som begge må være oppfylt for å gi dispensasjon
- Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen (eller lovens formålsbestemmelse) ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Økt lokalt handlingsrom i saker som er av lokalpolitisk art
- Dersom vilkåret er oppfylt, "kan" kommunen gi dispensasjon etter § 19-2 første ledd.
- Lav terskel for overprøving i klagesaker dersom det dispenseres i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn

## Nye vilkår for å gi dispensasjon – pbl. § 19-2 andre ledd andre setning

- Bestemmelsen åpner for at dispensasjon også kan gis når hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom følgende to vilkår er oppfylt:
  1. andre viktige samfunnshensyn tilsier det
  2. foreligger et særskilt behov
- Særskilt krav til begrunnelse
- "kan"-skjønnnet i § 19-2 første ledd.



# Ny overgangsbestemmelse for planer i strandsonen

- Krav om «**byggegrense**» i pbl. § 1-8.
- Har byggeforbudet i pbl. § 1-8 virkning for eldre reguleringsplaner som ikke har tegnet inn byggegrenser mot sjø?
- Uenighet mellom KMD og Sivilombudsmannen.
- KMDs løsning lovfestes i **pbl. § 34-2 fjerde ledd**.
- Hvilke konsekvenser får dette?
- Prop. 149 L (2015-2016) s. 60-62 og 80-81.



## Nytt pbl. § 34-2 fjerde ledd

Nytt § 34-2 fjerde ledd skal lyde:

*«Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov. Dette gjelder også planer i 100-metersbeltet langs sjøen, selv om de ikke har byggegrense, jf. § 1-8 tredje ledd. Forbudet i § 1-8 andre ledd gjelder ikke for slike planer.»*



## Konsekvensene av endringene

- KMDs løsning lovfestes.
- Kravet om byggegrenser får ikke tilbakevirkende kraft på eldre planer.
- Elder planer tolkes ut fra gjeldende rett på planens vedtakelsestidspunkt.
- For planer vedtatt etter gjeldende lov (pbl.08) er situasjonen uendret.
- Reelt sett bare en overgangsbestemmelse
- *Men...*

Prop. 149 L (2015-2016) s. 62:  
*«Bestemmelsen er reelt sett bare en overgangsbestemmelse, og departementet mener den derfor bør tas inn som foreslått i overgangsbestemmelsen i pbl. § 34-2, og ikke tas inn i bestemmelsen om byggeforbudet i § 1-8. Bestemmelsen vil få betydning i en overgangsperiode, frem til det vedtas en ny plan eller planendring, mest sannsynlig frem til kommuneplanens arealdel revideres.*

## Ny plan går foran gammel plan ved motstrid

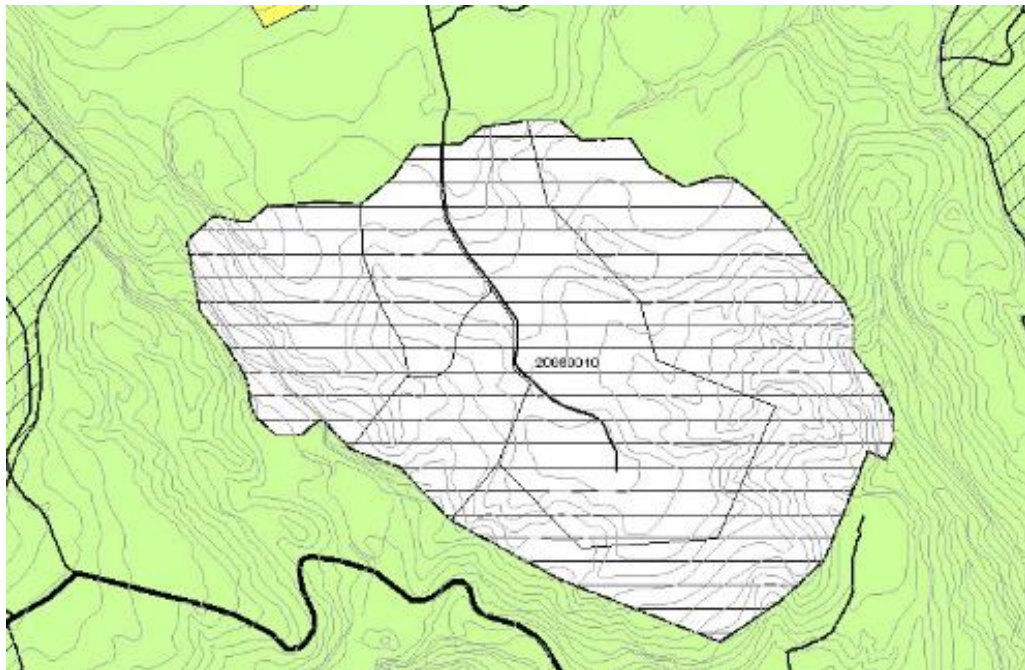
Prop. 149 L (2015-106) s. 81:

*«Kommunene må i nye planer vurdere behovet for byggegrense. Dersom det vedtas nye planer uten at det blir fastsatt byggegrense, vil byggeforbudet gjelde. Dersom det i ny kommuneplan ved hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav f, eller på annen entydig måte vedtas at tidligere reguleringsplaner fortsatt skal gjelde uendret, vil det som fremgår av den tidligere vedtatte reguleringsplanen fortsatt gjelde. Det gjelder imidlertid ikke dersom det bare vedtas et formål i kommuneplanen som er i samsvar med tidligere vedtatt reguleringsplan uten byggegrense – da vil ikke kravet til byggegrense være oppfylt. Dersom det i kommuneplanen vedtas en særskilt byggegrense, vil denne grensen også gjelde for tidligere vedtatte planer.»*

## Konsekvensene av endringene

- Hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav f.
- «Annen entydig måte?»
- Hva peker man på i denne formuleringen i proposisjonen?
- Planbestemmelse med bestemmelsesområde på plankartet.
- Vær proaktiv ved kommuneplanrulleringen!

*«Dersom det i ny kommuneplan ved hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav f, eller på annen entydig måte vedtas at tidligere reguleringsplaner fortsatt skal gjelde uendret, vil det som fremgår av den tidligere vedtatte reguleringsplanen fortsatt gjelde.»*



<b>KpBestemmelseGrense</b>	0,5	2	2	- - - - -
----------------------------	-----	---	---	-----------

## Endring av plangrunnlag under saksbehandlingen

- Nytt femte ledd i pbl. § 21-7.
- Ny rettsvirkning ved fristoverskridelser. **Rettsikkerhet.**
- Ny arealplan som vedtas etter 12-ukersfristen skal ikke legges til grunn for behandling av saken.
- Gjelder gjennom hele saksforløpet, også for Fylkesmannens behandling.
- Ved en eventuell opphevelse vil man ved den nye behandlingen av saken legge til grunn den gamle planen.

*«Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen, legges til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter blir vedtatt innen åtte uker, jf. § 13-1 første ledd. Denne bestemmelse gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter §§ 6-3 og 8-5, eller for statlig arealplan etter § 6-4.»*

## Endring av plangrunnlag under saksbehandlingen

- Sikkerhetsventil - midlertidig forbud mot tiltak etter § 13-1.
- Vil bare gjelde dersom tiltakshaver forhåndsvarsles innen fristene i § 21-7.
- Forbudet må deretter vedtas innen 8 uker.

*«Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen, legges til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter blir vedtatt innen åtte uker, jf. § 13-1 første ledd. Denne bestemmelse gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter § § 6-3 og 8-5, eller for statlig arealplan etter § 6-4.»*