

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2623-6

30. juni 2021

Alminnelig høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven (fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv)

Vedlagt følger høringsnotat med forslag til endringer i plan- og bygningsloven som blant annet skal bidra til mer effektiv planlegging og gjennomføring av fortettings- og transformasjonsprosjekter i byer og tettsteder. Departementet foreslår også et mer forutsigbart finansieringssystem for infrastrukturtiltak, der størrelsen på private kostnadsbidrag til nødvendig infrastruktur kan fastsettes i reguleringsplan. Høringsnotatet inneholder også flere andre lovforslag.

I tillegg fremmer departementet forslag til en endring i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Dette forslaget følger vedlagt som høringsnotat II.

Frist for å sende høringssvar er **mandag 1. november 2021**.

Høringsuttalelser skal sendes inn elektronisk på regjeringen.no. Det gjøres ved å følge nettløken nederst på denne siden. Alle kan avgi høringsuttalelse. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova og blir publisert på regjeringen.no.

Spørsmål kan rettes til

- Magnar Danielsen, Planavdelingen, magnar.danielsen@kmd.dep.no
- Caroline Kongerud, Bolig- og bygningsavdelingen, caroline.kongerud@kmd.dep.no (kapittel 3)

Høringssvar sendes via denne nettsiden: www.regjeringen.no/id2864252

Nærmere om forslagene

Fortetting og transformasjon

Dagens hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav e om felles planlegging, omforming, fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler, utvides med flere virkemidler for å bli et mer effektivt verktøy for kommunene ved bytransformasjon og annen områdeutvikling. Departementet foreslår at den nye hensynssonen skilles ut som en ny lovbestemmelse jf. § 11-8a, og at denne suppleres med ytterligere fire nye bestemmelser om områdemodellen, jf. §§ 11-8b til e.

Forslaget åpner for at hensynssonen skal kunne

- forplikte kommunen til å legge til rette for aktivt samarbeid med innbyggere, grunneiere og utbyggere ved områdeutvikling
- åpne for at kommunen kan gi retningslinjer om plangjennomføringen
- åpne for at kommunen kan gi nærmere bestemmelser om ny infrastruktur
- åpne for å gi bestemmelser som forplikter grunneiere innenfor sonen, i en periode på inntil 20 år, til å bidra med finansiering av infrastruktur når de bygger ut sin eiendom. Dette betegnes som områdemodellen, se nærmere om dette nedenfor.

Departementet foreslår endringer i plan- og bygningsloven, matrikkeloven og eierseksjonsloven som legger til rette for at det kan skje en mer samlet eiendomsdanning, i stedet for at eiendomsdanningen skjer gjennom mange små enkeltvis prosesser. Det blir også foreslått at endelig oppmåling og grensemerking kan vente til utbyggingen er ferdig.

Finansiering av offentlig infrastruktur

Ny områdemodell

Departementet foreslår en ny områdemodell for finansiering av infrastruktur. Det overordnede målet med forslaget er å tilrettelegge for raskere boligforsyning.

Områdemodellen bygger på etablert praksis med å innhente bidrag til offentlig infrastruktur fra private. Den legger opp til at infrastrukturen som private kan være med på å finansiere, omfatter det som kan inngå i utbyggingsavtaler i dag, herunder vei, vann, avløp, parker/friområder mv. Modellen innebærer imidlertid at størrelsen på private kostnadsbidrag til nødvendig infrastruktur, innenfor et avgrenset område, kan fastsettes i reguleringsplan.

Grunnlaget for betalingsforpliktelsene kan beskrives gjennom flere trinn i planprosessen, men selve betalingsforpliktelsen må følge av reguleringsplanen. Rammene for å ilegge kostnadsbidraget skal være stramme. Kostnaden for utbygger kan ikke være større enn det utbyggingen faktisk belaster infrastrukturen. Sosial infrastruktur som skoler og barnehager, kan ikke inngå i områdemodellen. Forpliktelsen vil rette seg mot alle bebyggbare eiendommer, og vil på den måten forhindre gratispassasjerer. Betalingsplikten inntreffer når grunneieren selv tar initiativ til å bygge ut sin eiendom, og betaling vil i utgangspunktet gi grunneier en rett til å bygge ut.

Beregningen og fordelingen av kostnader til infrastruktur i reguleringsplan kan påklages. Lovforslaget legger opp til at både klageinstansen og domstolene kan overprøve kommunens skjønn når det gjelder fastsatte betalingsforpliktelser. Dette er ikke tilfellet for utbyggingsavtalene.

Videreføring av reglene om utbyggingsavtaler

Områdemodellen vil ikke alltid være et hensiktsmessig verktøy å bruke for å sikre privat finansiering av infrastruktur. Departementet foreslår derfor at utbyggingsavtaler fortsatt kan brukes i områder der kommunen ikke har vedtatt bruk av områdemodellen. Dette kan være aktuelt der området allerede er regulert, eller der det skal reguleres til få eller små utbygginger. Dagens bestemmelser er videreført i sin helhet med noen presiseringer som er ment å gjøre reglene klarere. Private forpliktelser i utbyggingsavtaler vil ikke kunne være like omfattende som forpliktelser etter områdemodellen. Departementet opprettholder forbudet mot at utbyggingsavtaler kan omfatte sosial infrastruktur.

Andre mindre lovforslag

Videre foreslår departementet flere mindre lovendringer som ikke er direkte knyttet til fortetting og transformasjon. Dette gjelder:

- hjemmel for å gi bestemmelser om avfallssystem i kommuneplanen
- hjemmel for å gi bestemmelse om tomtestørrelse i kommuneplanen
- åpning for at kommunen kan kreve dekket utgifter til arkeologiske undersøkelser ved områderegulering
- klargjøring av at vedtak om statlig arealplan ikke kan påklages
- klargjøring av at forslagsstiller har rett til foreleggelse dersom administrasjonen ikke vil fremme forslag til endring av plan.

Endringer i statlige planretningslinjer om klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Departementet foreslår endringer i statlige planretningslinjer om klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Forslaget går ut på at kommunen bør vurdere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp enn regulering til riving. (Se høringsnotat II).

Svalbard

For Longyearbyen lokalstyre på Svalbard gjelder plan- og bygningsloven kap. 1, 17, 18, 20, 21, 26 og 33 i medhold av byggeforskrift for Longyearbyen § 2. Lokalstyret bør selv vurdere om forslag til nye bestemmelser i plan- og bygningsloven bør gjelde for dem.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Magnar Danielsen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Vedlegg:

Liste over høringsinstanser

Høringsnotat I

Høringsnotat II

Høringsinstanser

Departementene

Statsforvalterne

Fylkeskommunene

Kommunene

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir)

Barneombudet

Bioforsk Jord og Miljø

Brønnøysundregistrene

Datatilsynet

Deltasenteret

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

Direktoratet for forvaltning og IKT (DIFI)

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Distriktssenteret

Finanstilsynet

Finnmarkseiendommen

Fiskeridirektoratet

Folkehelseinstituttet

Forbrukerrådet

Forsvarets ingeniørhøgskole

Forsvarsbygg

Helsedirektoratet

Husbanken

Innovasjon Norge

Jernbanedirektoratet

Justervesenet

Konkurransetilsynet

Kystdirektoratet

Kystverket

Landbruksdirektoratet

Likestillings og diskrimineringsombudet

Longyearbyen lokalstyre

Mattilsynet

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet (Nkom)

Nasjonalt folkehelseinstitutt

Norges forskningsråd

Norges geologiske undersøkelser (NGU)

Norges institusjon for menneskerettigheter

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Norsk Design- og arkitektursenter (DOGA)

Oljedirektoratet

Politidirektoratet

Regelrådet
Regjeringsadvokaten
Reindriftsforvaltningen
Riksantikvaren
Sametinget
Sivilombudsmannen
Sjøfartsdirektoratet
Statens arbeidsmiljøinstitutt (STAMI)
Statens forurensningstilsyn (SFT)
Statens helsetilsyn
Statens jernbanetilsyn
Statens kartverk
Statens landbruksforvaltning (SLF)
Statens råd for likestilling av funksjonshemmede
Statens seniorråd
Statens strålevern
Statens vegvesen, Vegdirektoratet
Statistisk sentralbyrå
Sysselmannen på Svalbard

Avinor AS
Bane NOR Eiendom AS
Bane NOR SF
Enova SF
Statkraft SF
Statnett SF
Statsbygg
Statsskog SF
Sykehusbygg HF

Helse Midt-Norge RHF
Helse Nord RHF
Helse Sør-Øst RHF
Helse Vest RHF

Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO)
Høgskolen i Bergen
Høgskolen i Innlandet
Høgskolen i Kristiania
Høgskolen i Oslo og Akershus
Høgskolen i Sørøst-Norge
Høgskolen i Volda
Høgskolen i Østfold
Høgskulen på Vestlandet
Samisk høgskole

OsloMet - By- og regionforskningsinstituttet NIBR

Nord Universitet
Universitetet i Agder (UiA)
Universitetet i Bergen (UiB)
Universitetet i Oslo (UiO)
Universitetet i Stavanger (UiS)
Universitetet i Sørøst-Norge (USN)
Universitetet i Tromsø - Norges arktiske universitet (UiT)
Norges Brannskole

Handelshøyskolen BI
Norges Handelshøyskole (NHH)
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)

Havforskningsinstituttet
Institutt for samfunnsforskning (ISF)
Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO)
Norsk institutt for kulturminneforskning NIKU
Norsk institutt for luftforskning
Norsk institutt for naturforskning (NINA)
Norsk Institutt for vannforskning (NIVA)
Norsk Treteknisk Institutt
Teknologisk institutt
Transportøkonomisk Institutt
Møreforskning
Nordlandsforskning
Vestlandsforskning
Østlandsforskning

Abelia
Akademikerne
Alpinanleggenes Landsforening (ALF)
AOF Norge
Arkitektenes Fagforbund
Arkitektbedriftene i Norge
Bedriftsforbundet
Betongelementforeningen
Boligbyggelaget USBL
Boligprodusentenes Forening
Byggemiljø
Byggenæringens Landsforening (BNL)
Byggmesterforbundet
Byggvareindustriens Forening
Chr. Michelsens institutt
Civitas AS
Den norske Advokatforening
Den Norske Turistforening

Den Polytekniske Forening
Det kgl.selskap for Norges vel
Det norske hageselskap
Det norske skogselskap
Direktoratet for arbeidstilsynet
Econa
Eiendom Norge
EL & IT-Forbundet
Energi Norge
Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA)
FAFO -Institutt for arbeidslivs- og velferdsforskning
Fagforbundet
Fellesforbundet
Finans Norge
Finansforbundet
Folkeuniversitetet
Foreningen for Ventilasjon Kulde og Energi
Forsikringsselskapenes Godkjenningsnemnd (FG)
Fortidsminneforeningen
Forum for kommunale planleggere
Forum for plan- og bygningsrett
Friluftsrådernes landsforbund
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)
GeoForum
Geomatikkbedriftene
Glass og Fasadeforeningen
Greenpeace
GRID Arendal
Grønn Byggallianse
Heisleverandørenes Landsforening (HLF)
Heismontørenes fagforening
Hovedorganisasjonen Virke (HSH)
Huseiernes Landsforbund
IKT-Norge
Industri-Energi
KS
KS – Forum for utdanning i samfunnsplanlegging (FUS)
Landsorganisasjonen i Norge (LO)
Landsrådet for Norges barne- og ungdomsorganisasjoner
Lavenergiprogrammet
Lyskultur
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)
Mesterbrevnemnda
Miljødirektoratet
Miljøstiftelsen Bellona
Miljøstiftelsen ZERO

Natur og Ungdom
Naturvernforbundet
Nelfo
NIBR - By- og regionsforskningsinstituttet, HiOA
NITO Takst
NORCE Norwegian Research Centre AS
Nordnorske Entreprenørers Service Organisasjon SA (NESO)
Norges Astma- og Allergiforbund
Norges Blindeforbund
Norges Bonde- og småbrukarlag
Norges Bondelag
Norges Bygg- og eiendomsforening (NBEF)
Norges byggforskningsinstitutt
Norges Byggmesterforbund (NBF)
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norges Fiskarlag
Norges Handikapforbund
Norges Huseierforbund
Norges Hytteforbund
Norges idrettsforbund
Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon (NITO)
Norges Jeger- og Fiskerforbund
Norges Juristforbund
Norges Kulturvernforbund
Norges Kvinne- og Familieforbund
Norges Miljøvernforbund
Norges Skogeierforbund
Norges Takseringsforbund (NTF)
Norsk Akkreditering
Norsk Anleggsgartnermesterlag (NAML)
Norsk Bergindustri
Norsk Bioenergiforening (NoBio)
Norsk Bolig- og byplanforening
Norsk bonde- og småbrukarlag
Norsk botanisk forening
Norsk Brannvern forening
Norsk Byggtjeneste AS
Norsk Eiendom
Norsk Fjernvarme
Norsk Forbund for Utviklingshemmede
Norsk forening for farlig avfall NFFA
Norsk Friluftsliv
Norsk Heiskontroll
Norsk huseierforening
Norsk Industri
Norsk Klimaskjerm
Norsk Kommunalteknisk forening (NKF)

Norsk Landbrukssamvirke
Norsk ornitologisk forening
Norsk Pensjonistforbund
Norsk Polarinstitutt
Norsk Sentrumsutvikling
Norsk solenergiforening
Norsk Teknologi (TELFO)
Norsk Vann
Norsk Varme
Norsk VA-verkforening (NORVAR)
Norsk VVS - Energi- og Miljøteknisk Forening
Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Norske interiørarkitekters og møbeldesigneres landsforening (NIL)
Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)
Norske Murmestres Landsforening (NML)
Norske Reindriftssamers Landsforbund
Norske Samers Riksforbund
Norske Trevarefabrikkers Landsforbund (NTL)
Nye Veier AS
Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
Næringsmiddelbedriftenes Landsforening (NBL)
OBOS
Oljeindustriens Landsforening (OLF)
Polyteknisk Forening
Reiselivsbedriftenes Landsforening (RBL)
Rørentreprenørende Norge
Rådet for funksjonshemmede i Oslo, Helse og velferdsetaten
Rådgivende ingeniørers forening (RIF)
Sabima
Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO)
Samarbeidsrådet for yrkesopplæring
Samenes Folkeforbund
Samfunn og næringslivsforskning AS (SNF)
Samfunnsbedriftene
Samskipnadsrådet
SINTEF Byggforsk
Sjømat Norge
Skattedirektoratet
Standard Norge
Stiftelsen Stopp diskriminering
Tekna
Tekna Samfunnsutviklerne
Tekniske foreningers servicekontor (TFSK)
Teknisk-naturvitenskapelig forening (Tekna)
Telenor Norge AS
TKS Heis AS

Treforedlingsindustriens Bransjeforening
Trelastindustriens Landsforening (TL)
Vegforum for byer og tettsteder
Velferdsforskningsinstituttet NOVA
Vellenes Fellesorganisasjon
WWF-Norge
Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund YS