



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Svein Korerud, 5557 2027

Vår dato
10.02.2015
Dykkar dato
«REFDATO»

Vår referanse
2015/1632 421.0
Dykkar referanse
«REF»

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Endring i plan- og bygningslova §§ 11- 8 og 12- 4 Krav til revisjon av reguleringsplanar for m.a. nasjonale og regionale omsyn samt bortfall av fristen på fem år for reguleringsplanar

Innleiing

Plan- og bygningslova er endra for å sikre at eldre reguleringsplanar skal vere i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Kommunane skal om nødvendig sjå til at reguleringsplanane blir reviderte for å oppnå dette. Dersom reguleringsplanar skal gjelde uendra vidare ved revisjon av arealdelen i kommuneplanen, skal planane vere i samsvar med nasjonale og regionale mål og interesser, sjå nedanfor.

Ettersom kommunane har plikt til å sjå til at eldre reguleringsplanar er oppdaterte, kan dei i nokre tilfelle ikkje gi løyve til tiltak etter eldre reguleringsplanar, sjå under.

Endringane i lova vart vedtekne den 19. desember 2014 og gjeld frå 1. januar 2015.

Innhaldet i dette brevet bør gjerast kjent for dei som handsamar planar i kommunane og i regionale og statlege instansar samt for dei som handsamer byggesaker i kommunane.

Plan- og bygningslova § 11- 8 tredje avsnitt pkt. f

Kommunane skal vurdere og eventuelt revidere gjeldande reguleringsplanar ved revisjon av arealdelen i kommuneplanen eller kommunedelplan - presisering av dagens rettssituasjon

Kommunane skal ivareta mange omsyn i arealplanlegginga si, sjå plan- og bygningslova (pbl.) §§ 1-1, 1-4 og 3-1. Det gjeld for all arealplanlegging, både kommuneplanar og reguleringsplanar. Det er presisert i pbl. § 11-1 andre avsnitt at kommuneplanen også skal ivareta regionale og nasjonale mål og interesser.

Arealdelen til kommuneplanen er rettsleg bindande for nye tiltak, jf. pbl. § 11-6. Av det følgjer at reguleringsplanar som hovudregel skal vere i samsvar med kommuneplanen. For områdeplanar som kommunane utarbeider og som er kommunen sine eigne planar, er det ein føresetnat, jfr. pbl. § 12-2 første avsnitt. For detaljplanar står det direkte i pbl. § 12-3 første avsnitt:

«Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering»

samt vidare i tredje avsnitt:

«Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områderegulering.»

Reguleringsplanar skal følgje hovudtrekka og rammene i kommuneplanen og med det også ivareta regionale og nasjonale mål og interesser. Det kan føre til at eldre, eksisterande reguleringsplanar må reviderast.

Ved revisjon av arealdelen i kommuneplanen skal kommunane også sørge for at vedtekne reguleringsplanar framleis er i samsvar med den reviderte kommuneplanen og med nasjonale og regionale interesser og mål. Det er vanlegvis ei stor oppgåve. Kommunane kan løyse det på følgjande måtar:

- Dersom kommunen ikkje fastset noko anna, vil den reviderte kommuneplanen gjelde føre tidlegare vedtekne reguleringsplanar, jf. pbl. § 1-5 andre avsnitt om at ny plan går føre eldre plan ved eventuell motstrid. Det er systemet i lova for å sørge for at det er oppdaterte planar som ligg til grunn for utbygging, og at det då også blir lagt til grunn det siste av regionale og nasjonale mål og interesser.
- Kommunen kan uttrykkeleg fastsette i føresegna til arealdelen i kommuneplanen at denne skal gjelde føre eldre planar i kommunen ved motstrid og for forhold som ikkje er del av eller regulert i dei eldre planane. Då har kommunen i noko mon sikra seg den lovpålagte vurderinga og revisjonen også av kommunedelplanar og reguleringsplanar, men kommunen har plikt til også å gå gjennom arealformåla i eldre planar.

Dersom kommunen etter ei vurdering finn at vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde uendra, skal det gå fram av kommuneplanen. Kommunen skal i utgangspunktet nytte omsynssone for det, men det er no opna for at ein også kan nytte føresegner og føresegnsområde. Vi viser til endringane i pbl. § 11-8 første avsnitt, jf. tredje avsnitt pkt. f. Kommunen må då sikre seg at reguleringsplanen tar vare på overordna mål og interesser for at den skal kunne gjelde uendra. Slik sone kan berre nyttast for reguleringsplanar som skal gjelde uendra. Dersom det er endring i reguleringsplanen, stor eller liten, kan ein ikkje nytte denne omsynssona.

Pbl. § 11-8 tredje avsnitt pkt. f er no endra og har fått ei ny setning. Lova presiserer dei prinsippa som vi har gjort greie for ovanfor:

«f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet seier følgjande om denne lovendringa i prop. 121 L (2013-2014):

«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.»

Departementet har funne grunn til å presisere den plikta kommunane har til å revidere reguleringsplanane når det gjeld regionale og nasjonale mål og interesser. Det som her er nemnd, gjeld også ved utarbeiding ny, eventuelt revisjon av kommunedelplan.

Fristen på fem år for reguleringsplanar i pbl. § 12-4 femte avsnitt er tatt bort. I staden har kommunane plikt til å sørge for at reguleringsplanar som er ti år eller eldre blir oppdaterte før ein gir løyve etter planen. (Endring.)

Pbl. § 12-4 har hatt en frist på fem år femte avsnitt:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.»

Fristen på fem år for å sette i gang tiltak etter reguleringsplan som er fremma etter privat reguleringsforslag, er tatt bort. I staden for denne lyder no pbl. § 12-4 femte avsnitt:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsplanforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»

Departementet seier om denne lovendringa i prop. 121 L (2013- 2014):

«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 kvalitetsnivå. 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.»

Lovendringa skal sikre at eldre reguleringsplanar er i samsvar med nye arealpolitiske føringar, under dette også i samsvar med nasjonale og regionale mål og interesser, i tillegg til at dei eldre reguleringsplanane skal vere oppdaterte for tilhøva på staden og framleis holde eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå. Kommunen har plikt til å sjå til dette for å kunne gi løyve etter reguleringsplanen.

Plikta til å sjå til og oppdatere eldre reguleringsplanar etter pbl. § 12-4 kjem i tillegg til plikta for kommunane til å sjå til at eksisterande reguleringsplanar er i samsvar med overordna omsyn i samband med revisjon av kommuneplanen. Med såpass gamle reguleringsplanar er det ei ekstra plikt til å sjå til at dei er i samsvar med nye omsyn og framleis held eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå.

Regelen i § 12-4 femte avsnitt gjeld for nye tiltak etter reguleringsplan som er ti år gammal eller meir. Det gjeld sjølv om det er delvis bygd ut etter planen. Der det berre er tale om mindre tiltak eller attståande einiskildtomtar, treng ikkje kommunen gjere denne vurderinga. Også for mindre område som står att i elles utbygde område, må kommunen vurdere om det er behov for å oppdatere planen for desse tomtene. Det kan vere tilfelle som treng å reviderast, for eksempel pga. byggelinjer, strandsone, ny kunnskap om naturmangfald, ras, flaum, om tomte ligg slik at det framleis er aktuelt å bygge på den.

Kommunen må gjere same vurdering etter pbl. § 12-4 femte avsnitt der det frå før er delvis bygd ut med dispensasjon frå plankravet. Her gjeld dei same krav om å vurdere situasjonen på nytt ut frå nye forhold på staden, ny kunnskap, nye overordna omsyn m.m.

Plikta for kommunane til å vurdere eldre planar etter § 12-4 femte avsnitt bygger på same rettslege grunnsyn som vi har vist til innleiingsvis og som ligg til grunn for presiseringa i pbl. § 11-8 tredje avsnitt pkt. f. Reguleringsplanar som gir grunnlag for utbygging, skal vere mest mogeleg oppdaterte og i samsvar med dagens nasjonale og regionale mål og interesser.

Oppsummering:

- Kommuneplanane skal ivareta nasjonale og regionale mål og interesser.
- Reguleringsplanar skal følgje opp kommuneplanane og også ivareta nasjonale og regionale mål og interesser.
- Ved revisjon av kommuneplan skal kommunen vurdere om reguleringsplanar tar vare på overordna mål og interesser.
- Dersom reguleringsplanar blir vidareført uendra, skal dei vere i samsvar med overordna mål og interesser.
- Kommunane må som eit minimum la revidert kommuneplan gjelde føre eldre reguleringsplanar ved motstrid og forhold som ikkje er regulert i reguleringsplanane. Kommunen må også vurdere arealformåla i eldre plan.
- Kommunen skal sikre at reguleringsplanar med bakgrunn i privat forslag og som er ti år eller eldre, er oppdatert før kommunen kan gi løyve til tiltak etter planen.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.