

Ny plan og bygningslov - plandelen

- **Tema** i presentasjonen:
 - Hvem vil merke en ny lov?
 - Kommunal planlegging
 - Kommuneplanen
 - Reguleringsplaner
 - Krav til planbeskrivelse
 - Dispensasjoner
 - Regional planlegging
 - Interkommunal planlegging
 - Innsigelser

Hvem vil merke en ny lov?

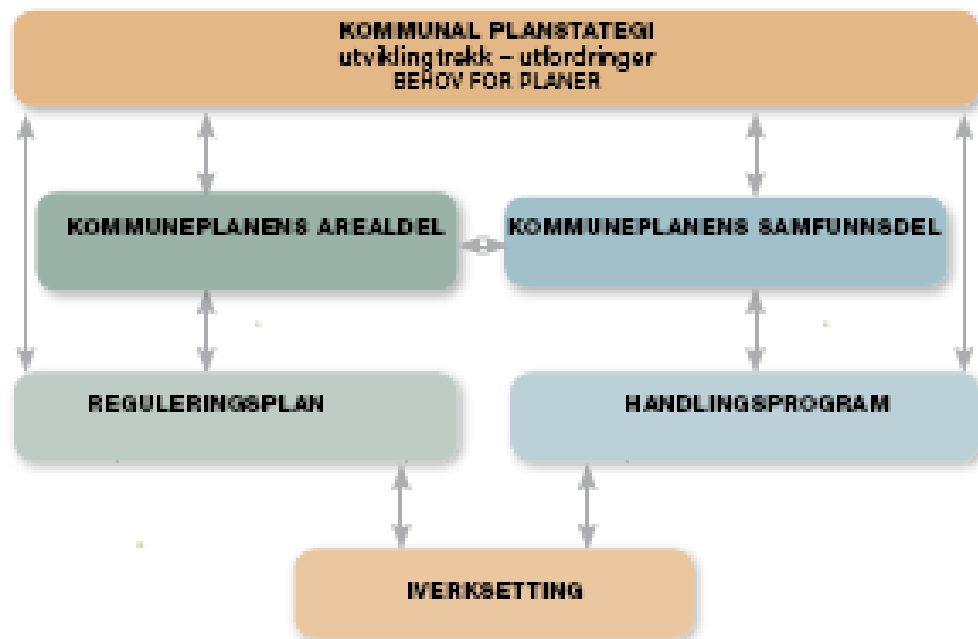
- Målet har vært å lage en **oversiktlig lov** med mer forutsigbare planprosesser.
- Kommunene vil merke at **de stilles friere** til hva slags planer de kan lage, men også at de får flere muligheter.
- Det samme gjelder for fylkene, som i tillegg får **mer myndighet** til å styre regional utvikling.
- Private utbyggere vil merke at **det lønner seg å følge de planene** kommunene har laget. Det vil gi raskere byggeprosesser.

Kommunal planlegging

- Det første året i valgperioden skal kommunestyret utarbeide en **kommunal planstrategi** som omhandler strategiske valg knyttet til utviklingen av kommunen og behovet for planer fremover.
 - Hovedspørsmålet er om man skal ta en full revisjon av kommuneplanen eller bare revidere deler; og hva denne revisjonen skal gå ut på. Dette gjelder både langsiktig arealbruk, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden

Kommunal planlegging

- Oversikt:



Kommuneplanens arealdel

- Arealformål og hensynssoner:
 - På plankartet skal det skilles klart mellom arealbruksformål og hensynssoner.
 - Det ene laget er de tradisjonelle **arealbruksformålene** med bestemmelser.
 - Det andre er **hensynssoner** som sier noe om hvilke hensyn vi må ta når vi skal bruke arealet til det formål det er lagt ut til i planen. Dette kan være hensyn til risiko for flom og ras, kulturminner, naturmangfold, landbruk, reindrift, med videre.



DRAMMEN
KOMMUNE

Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 3. Grønnstruktur
 4. Forsvaret
 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner
- **Gjennomgående arealformål** som detaljeres i reguleringsplan

Hensynssoner

- a) Sikrings-, støy- og faresoner
- b) Sone med særlige krav til infrastruktur
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
- d) Sone for båndlegging etter plan- og bygningsloven eller andre lover
- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Generelle planbestemmelser til arealdelen

Erstatter delvis kommunale **vedtekter** etter dagens lov:

1. Krav om reguleringsplan i bestemte tilfeller
2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17–2
3. Løsninger for vann, avløp, veg, transport, og tilrettelegging av vannbåren varme
4. Rekkefølgekrav
5. Krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder universell utforming, **utearealer, skilt og reklame, parkering** mv.
6. Miljøkvalitet, estetikk, landskap mv., herunder om midlertidige anlegg
7. Bevaringshensyn
8. Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

Prosess til kommuneplan (1)

- Den **kommunale planstrategien** skal vedtas av kommunestyret første året i en ny valgperiode.
 - Kommunen skal i arbeidet innhente synspunkter fra berørte offentlig organer og det skal legges opp til bred medvirkning og offentlig debatt som grunnlag for behandlingen. Forslaget til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig kjent minst 30 dager før behandling.

Prosess til kommuneplan (2)

- Det skal utarbeides **planprogram** for alle kommuneplaner. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning. Utredning av virkninger for miljø og samfunn og synliggjøring av alternativer i planarbeidet skal vurderes. Kommunen har ansvar for en eventuell **konsekvensutredning**.
 - Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn for en periode på minst seks uker.
 - Kommunestyret har myndighet til å vedta planprogrammet men myndigheten kan delegeres til et annet politisk organ eller administrasjonen.

Prosess til kommuneplan (3)

- **Planforslaget** (samfunnsdelen eller arealdelen) sendes på høring og legges ut til **offentlig ettersyn**. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.
- Kommunestyret **vedtar kommuneplanen**. Ønsker kommunestyret å gjøre endringer i planen som ikke har vært på høring eller offentlig ettersyn, må disse tas opp til ny behandling.
- Etter vedtak skal planen **kunngjøres**. Det er ikke anledning til å klage på kommunestyrets vedtak om kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

- En reguleringsplan er et **detaljert arealplankart** med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.
- Reguleringsplan skal **vedtas av kommunestyret**, men kan utarbeides både av offentlige og i noen tilfeller også private aktører.
- Det skal alltid foreligge **reguleringsplan før** det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider.

Reguleringsplan – to typer

- **Områderegulering:**

- For flere eiendommer eller for større områder kan kommunen utarbeide reguleringsplan som områderegulering.
- Områderegulering er ofte en egnet planform f eks i viktige knutepunkter, i transformasjonsområder eller områder som av andre grunner er sammensatte og ikke tidligere har vært gjenstand for et ”helhetlig grep”.
- Denne nye plantypen sikrer **kommunene regi** i planleggingen på et mer detaljert nivå.
- Kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til områderegulering innenfor de rammer kommunen fastsetter.

Reguleringsplan – to typer

- **Detaljregulering:**

- Alle har rett til å utarbeide forslag til detaljregulering. Forslagsstiller har **krav på** at forslaget tas imot, behandles og at kommunen tar standpunkt til om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.
- Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.
- Private tiltakshavere har **fem år** på seg til å igangsette byggetiltak etter at detaljregulering er fremmet. Kommunen kan etter søknad innvilge to års forlengelse av fristen.

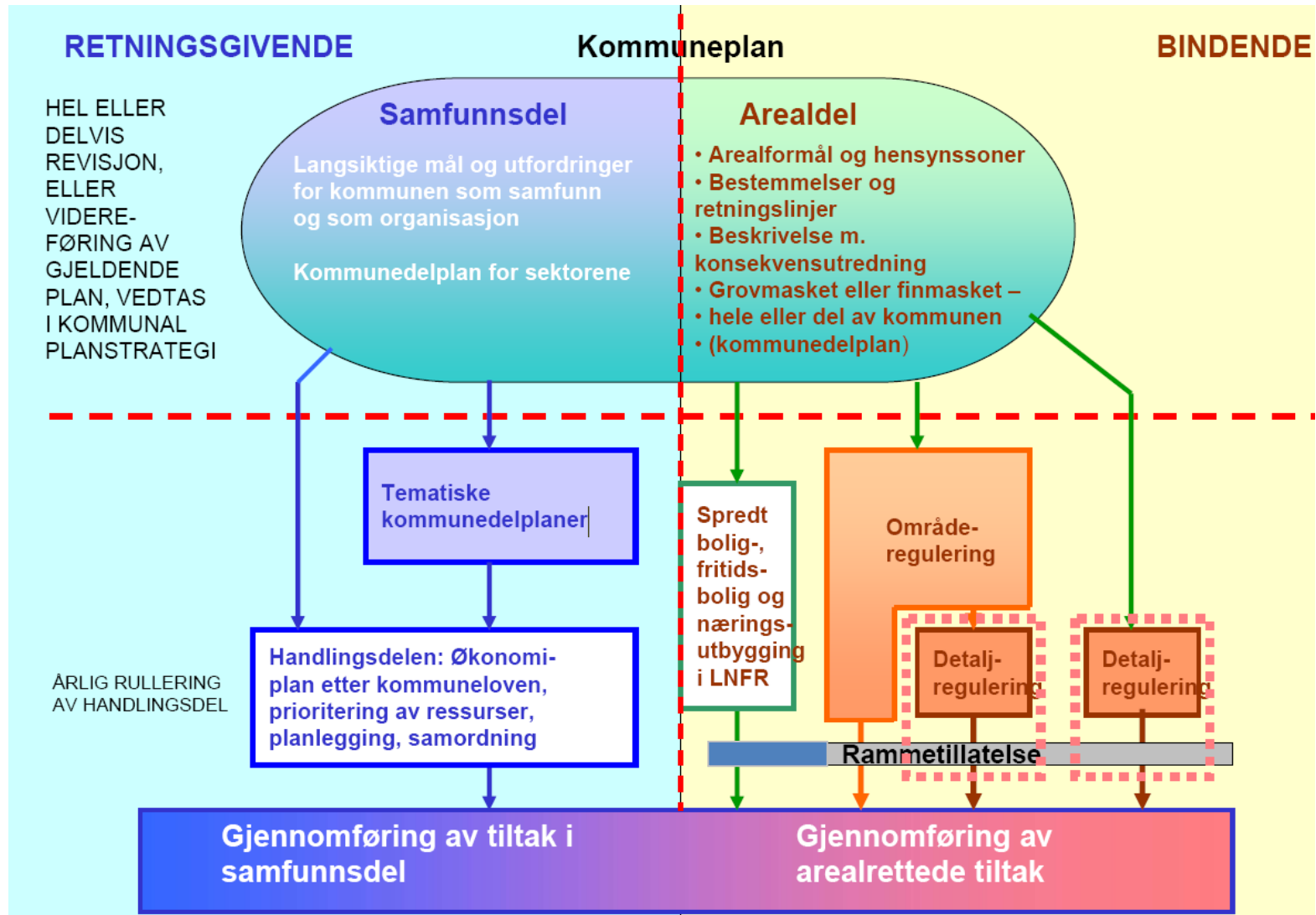
Planbestemmelser

- Mye informasjon som man tidligere kunne lese direkte ut av kartet legges nå til **planbestemmelsene**.
- Koblingen mellom plankart og bestemmelser blir enda viktigere for å forstå planene.
- **Uttømmende liste** av mulige bestemmelser (14 punkter).

Prosess - reguleringsplan

- Før det utarbeides et reguleringsplanforslag skal **planarbeidet varsles** og oppstart av planarbeid **kunngjøres**.
- Har planen vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et **forslag til planprogram** som skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst 6 ukers frist.
- Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles samtidig som grunneiere, festere og berørte naboer til planområdet underrettes om planarbeidet.
- **Planforslaget** skal sendes på høring i minst 6 uker.

Oppsummering - oversikt



Krav til planbeskrivelse for alle planer

- **Beskrivelse av virkninger** kreves for alle planer – ulike krav til omfang:
 - Krav til planbeskrivelse med redegjørelse for virkninger for alle planer
 - Særskilt beskrivelse (KU) for de med vesentlige virkninger for miljø og samfunn (som en del av planprosessen)
 - Prosessbestemmelsene for ”KU- planer” er fullt og helt integrert i loven – omtales under de ulike plantypene
 - Krav til KU for reguleringsplaner som vesentlig avviker fra oversiktsplan/kommuneplanen
 - Krav til risiko- og sårbarhetsanalyser for planer for utbygging

Dispensasjoner

- Nye bestemmelser:
 - Det kreves begrunnet søknad
 - **Særlige grunner** utgår
 - Dispensasjon kan **ikke gis** når **hensynene** bak bestemmelsene det dispenseres fra eller lovens formål blir **vesentlig tilsidesatt**
 - **Fordelene** må være klart større enn **ulempene**
 - Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges **særlig vekt**. (Dispensasjonsmyndigheten kan overføres til regionalt eller statlig organ, f eks i strandsonen).
 - Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler
 - Gjelder for søknader mottatt etter 1. juli 2009

Regional planlegging

- **Regional planstrategi:**

- Første året i valgperioden skal Fylkestinget behandle den regionale planstrategien.
- Planstrategien skal beskrive de viktigste utviklingstrekkene og planspørsmål i hele eller deler av regionen.
- Planstrategien skal ta utgangspunkt i nasjonale mål og rammer men legge vekt på lokal erfaring og kunnskap i den regionale tilpasningen av politikken.
- Planstrategien skal legges ut til offentlig ettersyn før den vedtas.

Regional planlegging

- **Regional plan:**

- Regional plan kan gjelde for hele regionen, deler av regionen, eller være tematiske. Regionale planer skal ha et **handlingsprogram** for oppfølging av planen.
- Arbeidet med en regional plan og **planprogram** skal være en bred samarbeidsprosess der kommuner og statlige organer skal delta når planleggingen berører deres virkeområde, eller egne planer og vedtak. Ingen myndighet kan «stille seg utenfor» planleggingen for i neste omgang hevde at planen ikke kan gjelde for dem.
- **Planen** vedtas endelig av regional planmyndighet dersom ikke planen bringes inn for departementet.

Regional planlegging

- **Regional planbestemmelse:**
 - Til regionale planer som gir retningslinjer for arealbruk kan fylkestinget også vedta en regional planbestemmelse, noe som skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med planen.
 - Planbestemmelsen gjelder i inntil 10 år og kan også forlenges med 5 år av gangen.

Interkommunal planlegging

- **Interkommunalt plansamarbeid:**
 - Aktuelt når det er hensiktsmessig å samordne planlegging over to eller flere kommunegrenser.
 - Kan være en form for oppfølging av regional planstrategi.
 - Departementet kan pålegge slik planlegging ved behov.
 - Planarbeidet **ledes av et styre** oppnevnt av kommunene.
 - Planprosess ellers følger samme regler som kommunal planlegging.
 - **Hvert kommunestyre** treffer endelig planvedtak for sitt område.
 - Et flertall av kommunene, regional planmyndighet eller departementet kan anmode om / kreve at planarbeidet overføres til regional plan.

Interkommunal planlegging

- **Interkommunalt plansamarbeid eller regional plan?**
 - Der det er best å ha en helhetlig plan som en overordnet retningslinje for både kommuners og sektors planlegging, kan det være mest hensiktsmessig med en **regional plan**.
 - Der målet oppnås med flere, samordnede enkeltplaner for hver kommune, kan **interkommunal plan** være egnet.
 - Interkommunalt plansamarbeid er en enklere løsning i situasjoner der det er **få konflikter** og stor grad av enighet og felles interesser mellom kommunene.
 - Gjelder planoppgaven **mer konfliktfylte spørsmål** som krever vedtak som kan gå på tvers av interessene til noen kommuner, og hvor statlige og regionale interesser er berørt, vil det ofte være bedre å utarbeide en regional plan.

Innsigelser – viktig rettighet

- For å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt kan **statlige fagmyndigheter** og **fylkeskommunen** fremme innsigelse i forbindelse planforslag. **Nabokommuner** har innsigelsesadgang når planen påvirker viktige forhold i nabokommunen.
- Rettigheten til å fremme innsigelse gjelder både overfor **kommuneplaner** og **reguleringsplaner**.
- Innsigelse skal begrunnes.
- Innsigelse medfører at kommunen ikke kan vedta endelig den delen av planen innsigelsen er rettet mot.

Innsigelser - prosesskrav

- **Prosess:**
 - **Ved planprogram:** Det er viktig å gi klare innspill dersom planen kan komme i konflikt med viktige nasjonale eller regionale hensyn. Det har betydning for retten til å fremme innsigelse senere i prosessen.
 - **Ved høring av planforslag:** Det er nå statlige og regionale myndigheter og andre skal komme med en eventuell innsigelse.
 - Hvis kommunen ikke tar hensyn til innsigelsen skal fylkesmannen **mekle**. Dersom innsigelsen står ved lag etter at kommunestyret har behandlet planen så er ikke kommunestyrets planvedtak endelig. Saken må da sendes til Miljøverndepartementet for **avgjørelse**. Departementets vedtak kan ikke påklages.

Innsigelser – begrensninger

- Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det **tidligere har vært fremmet innsigelse mot**, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år.
- Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som **det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan** om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.
- Dersom det er uenighet om innsigelsesadgang foreligger, skal dette avgjøres av departementet.