



STORTINGET

Innst. 450 L

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 115 L (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)

Til Stortinget

1. Sammendrag

Kommunal- og distriktsdepartementet legger i proposisjonen fram forslag til endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova.

1.1 Forslag om nye virkemidler ved fortetting og transformasjon

I proposisjonen foreslås nye virkemidler for planlegging av fortetting og transformasjon etter plan- og bygningsloven. Forslaget går ut på å samle virkemidler som gjelder fortetting og transformasjon mv. i en hensynssone med hjemmel i en ny bestemmelse § 11-8 a. Det foreslås å føye begrepet «fortetting» til i lovteksten som et supplement til nåværende begreper «omforming og fornyelse», for å tydeliggjøre at hensynssonen er et virkemiddel som også kan ivareta fortetting. Kommunen gis hjemmel til å gi bestemmelser om felles planlegging, fortetting, omforming og fornyelse, og det klargjøres at kommunen har hjemmel til å gi retningslinjer til hensynssonen. Kommunen gis også hjemmel til å fastsette en områdeutviklingsstrategi til hensynssonen som skal omtale de mål, rammer og hensyn som skal være retningsgivende for den etterfølgende planleggingen og

utbyggingen av området, og sendes på høring før det fastsettes. Det stilles krav om at kommunen skal legge til rette for aktivt samarbeid om utviklingen av området, og at berørte offentlige organer aktivt skal bidra til effektive samordningsprosesser med kommunen. Videre stilles det krav om at kommunen ved planoppstart og i det videre planarbeidet tar hensyn som kan lette planens gjennomføring, og at dette skal omtales i planbeskrivelsen eller saksframlegget for kommunestyret.

1.2 Forslag om nye virkemidler ved opprettelse og endring av eiendom

Det fremgår av proposisjonene at det foreslås en ny sakstype i matrikkellova, kalt «matrikelomforming». Bakgrunnen for forslaget er behovet for endringer i eiendomsstrukturen ved omformings-, fornyelses- og fortettingsprosjekter. Nåværende regelverk mangler mekanismer for å håndtere kompliserte saker uten jordskifte. Forslaget gjør det mulig for utbyggere å søke om, og få tillatelse etter plan- og bygningsloven, til en mer samlet endring av eiendomsstrukturen i transformasjonsområder i stedet for å måtte splitte opp saken i flere enkeltendringer. Departementet foreslår samtidig å klargjøre begrepsbruken i enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven knyttet til opprettelse og endring av eiendom, herunder adgangen til å benytte fleksible grenseforløp i fradelingstillatelsen. Departementet foreslår også å åpne for å gi bestemmelser om tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel, og å klargjøre hjemmelen til å gi bestemmelser om eiendomsinndelingen i reguleringsplan.

1.3 Forslag om ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering

Det fremgår av proposisjonen at departementet foreslår at kommunen skal kunne fastsette en hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner. Departementet foreslår at reglene om dette tas inn i plan- og bygningsloven som nytt kapittel 12 A. Kommunen må angi hvilken infrastruktur som omfattes av ordningen og beskrive tiltakets egenskaper, som kvalitet og standardnivå. En uavhengig sakkyndig skal estimere de samlede kostnadene, som deles på forventet antall kvadratmeter bruksareal (BRA). Kostnadsbidraget skal være likt for all utbygging innenfor hensynssonen og forfaller til betaling ved igangsettingstillatelse. Kravet kan gjelde i inntil 30 år, men bortfaller når infrastrukturen er fullfinansiert. Kostnadsbidragets størrelse skal framgå av et dokument som følger planen og oppdateres minst hvert femte år. Kommunen kan ikke dispensere fra lovbestemmelsene, og grunneiere og utbyggere er bundet av kravet når hensynssonen er fastsatt. Kommunen har tre år til å knytte et kostnadsbidrag til en vedtatt hensynssone. Når kostnadsbidraget er kjent, kan grunneiere og utbyggere planlegge sine prosjekter med større økonomisk forutsigbarhet. Hensynssonen kan innføres både i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og kan omfatte fylkeskommunal og statlig infrastruktur med samtykke. Kommunen kan forskuttere opparbeidelse av infrastruktur og inngå avtaler med grunneiere og utbyggere om forskuttering. Kostnadsbidraget skal ikke være urimelig tyngende, og grunneiere og utbyggere kan klage til statsforvalteren. Lovforslaget inneholder bestemmelser om kostnadsbidrag, bruk av sakkyndige, avtaler om forskuttering, privat opparbeidelse av infrastruktur, ekspropriasjon, og forenklet prosess ved endring av hensynssonen.

1.4 Forslag om grunneierfinansiert flytting av eksisterende infrastruktur

Av proposisjonen fremgår at departementet foreslår en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 12 A-13, som regulerer grunneierfinansiert flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål. Kommunen kan fastsette hensynssoner med krav om flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål. Det skal samtidig gis bestemmelser til hensynssonen om at grunneiere eller utbyggere innenfor hensynssonen kan betale et kostnadsbidrag til kommunen eller eier av infrastrukturen, som helt eller delvis skal finansiere flyttingen. Det skal være frivillig for grunneierne om de vil bidra til å finansiere flyttingen. Flytting etter denne paragrafen kan således bare skje dersom mange nok grunneiere er villige til å betale en avtalt andel av kostnadene.

1.5 Forslag om at grunneier eller fester kan foreta ekspropriasjon for etablering av infrastruktur

I proposisjonen foreslås det å innføre en ny paragraf i plan- og bygningsloven § 16-5 a om ekspropriasjon for etablering av infrastruktur som omfattes av kapittel 12 A. Forslaget innebærer at en grunneier eller fester med samtykke fra statsforvalteren kan foreta ekspropriasjon til etablering av infrastruktur som er nødvendig for en utbygging som er fastsatt i reguleringsplan og omfattet av krav til grunneierfinansiering etter lovforslaget kapittel 12 A.

1.6 Forslag om endringer i reglene om utbyggingsavtaler

I proposisjonen foreslås det endringer i loven for å tydeliggjøre gjeldende rett, og sikre bedre balanse mellom kommunens behov for å finansiere infrastruktur med utbyggers behov for forutsigbare og balanserte utbyggingsavtaler. Departementet foreslår å tydeliggjøre definisjonen av utbyggingsavtaler, og kodifisere gjeldende rett om at kommunen ikke kan kreve utbyggingsavtale. For å presisere viktigheten av tidlig informasjon til grunneiere og utbyggere, foreslås enkelte tilføyelser i loven om forutsigbarhetsvedtak. Departementet foreslår også å tydeliggjøre krav til utbyggingsavtalers innhold. Forslaget inkluderer også endringer i saksbehandlingsreglene ved at det blant annet foreslås en begrensning i departementets adgang til å gi samtykke til å fravike regler om utbyggingsavtaler. Departementet foreslår også enkelte mindre materielle og prosessuelle endringer.

1.7 Andre forslag

I proposisjonen foreslås en tilføyelse til plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd som skal klargjøre at forslagsstiller har samme rett til å kreve foreleggelse for kommunestyret når kommuneadministrasjonen stopper et forslag til endring av reguleringsplan etter § 12-14 andre ledd, som ved forslag til ny plan.

Det vises i proposisjonen til at departementet også foreslår en endring i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 som åpner for at kommunene kan gi generelle bestemmelser til kommuneplanen om avfallssystem, på samme måte som for annen infrastruktur.

Departementet foreslår videre en tilføyelse i plan- og bygningsloven § 33-1 som gir kommunen adgang til å kreve gebyr for arkeologiske undersøkelser fra andre myndigheter eller private som har anmodet kommunen om å legge ut et areal til utbyggingsformål ved områderegulering. Utgiftene til slike undersøkelser kan bli meget store, og dagens kostnadsdekningssystem kan

føre til at kommunen i liten grad vil benytte områderegulering der det må utføres slike undersøkelser.

Etter gjeldende rett kan konsesjon for solkraftanlegg gis virkning som statlig plan. Fra 1. juli 2025 gjelder en nedre effektgrense på 10 MW installert effekt for når utbygging av solkraftanlegg krever konsesjon. Anlegg som er mindre, skal i sin helhet håndteres etter plan- og bygningsloven. Av denne grunn anses det som hensiktsmessig at konsesjonsbehandling av solkraftanlegg ikke skal kunne vedtas direkte som en statlig plan. Endringen forslås innarbeidet i plan- og bygningsloven § 6-4 tredje ledd.

Det foreslås også at det skal bli adgang til å gjennomføre mindre konsesjonspliktige endringer i eksisterende vindkraftanlegg avklart etter de bestemmelsene i energiloven og plan- og bygningsloven som gjaldt på tidspunktet for bygging, uten at dette utløser krav om utarbeiding av områderegulering.

Departementet foreslår også noen andre mindre presiseringer og rettinger i plan- og bygningsloven og matrikkellova.

Bakgrunn for lovforslaget (proposisjonens kapittel 2), forslag om nye virkemidler ved fortetting og transformasjon (kapittel 3), forslag om nye virkemidler ved opprettelse og endring av eiendom (kapittel 4), forslag om ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (kapittel 5), forslag om grunneierfinansiert flytting av eksisterende infrastruktur (kapittel 6), forslag om endringer i bestemmelsene om utbyggingsavtaler (kapittel 7), andre mindre lovforslag (kapittel 8), økonomiske og administrative konsekvenser (kapittel 9) departementets merknader til de enkelte lovbestemmelser (kapittel 10) er nærmere behandlet og omtalt i proposisjonen.

2. Komiteens behandling

Komiteen har mottatt brev datert 30. april 2025 fra Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Kjersti Stenseng om utilsiktede feil i Prop. 115 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova. Brevet følger vedlagt. Komiteen har i brev av 3. juni 2025 stilt spørsmål til statsråd Kjersti Stenseng. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 4. juni 2025.

Komiteen har invitert til og har mottatt fire skriftlige høringsinnspill til saken. De skriftlige innspillene er sammen med dokumentene i saken tilgjengelige på stortinget.no.

3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, lederen Sverre

Myrli, Siri Gåsemyr Staalesen og Terje Sørvik, fra Høyre, Mudassar Kapur og Anne Kristine Linnestad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til Prop. 115 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler for fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.), der regjeringen legger frem forslag til endringer i eksisterende regelverk. Formålet med de foreslåtte lovendringene er i all hovedsak å tilrettelegge regelverket for mer helhetlig områdeutvikling mer effektiv plangjennomføring og stimulere til raskere boligbygging.

Komiteen viser til at en større del av utbygginger i dag skjer som fortetting og transformasjon. Komiteen merker seg at reglene i plan- og bygningsloven ikke har holdt tritt med denne utviklingen og i for stor grad er innrettet på at utbygging skjer på ubebyggt mark. Lovforslaget innebærer i hovedsak å tilpasse de rettslige virkemidlene i plan- og bygningsloven og matrikkellova til utbyggingsutviklingen.

Komiteen merker seg at lovproposisjonen inneholder forslag til nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, og til opprettelse og endring av eiendom. Det foreslås en ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur og grunneierfinansiert flytting av eksisterende infrastruktur. Det foreslås en ekspropriasjonsadgang for grunneier eller fester, etter samtykke fra statsforvalter, til gjennomføring av slike infrastrukturtiltak i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. Det foreslås også enkelte andre mindre endringer i plan- og bygningsloven, blant annet at konsesjon til solkraftverk på land ikke skal kunne vedtas som statlig plan.

Komiteen merker seg at lovforslaget har vært på to omfattende høringsrunder, og at det endelige forslaget i lovproposisjonen er bearbeidet på bakgrunn av de innkomne høringsinnspillene. Komiteen viser til at det er gjennomført lovmedvirkning i tråd med den gjeldende konsultasjonsordningen mellom regjeringen og KS.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener det er behov for å etablere gode veiledningsverktøy for implementeringen av reglene og forutsetter at departementet sørger for at dette kommer på plass, slik at kommunene settes i stand til å ta i bruk de nye virkemidlene som foreslås i proposisjonen.

Flertallet mener det er nødvendig å gi kommunene flere og mer målrettede virkemidler i møte med

den økende kompleksiteten som by-, område- og boligutvikling medfører, det være seg verktøy som legger til rette for større helhetlig områdeplanlegging, mer effektiv gjennomføring av planer, omforming av eiendom og finansiering av infrastruktur. Utarbeiding av mer realistiske arealplaner som lar seg gjennomføre, vil kunne skape bedre forutsigbarhet for de ulike aktørene som er del av plan- og utbyggingsprosessene. Det krever etter flertallet sitt syn bedre insentiver for aktivt samarbeid mellom kommunen, grunneiere, utbyggere og andre involverte aktører.

Flertallet merker seg at KS har uttrykt bekymring for at regelverkets kompleksitet i seg selv kan medføre økt saksbehandlingstid, slik at lovendringene virker mot sin hensikt. Flertallet vil understreke at de nye reglene om grunneierfinansiering av infrastruktur i all hovedsak vil være mest aktuelle for større transformasjonsområder i og rundt de største byene. Det skal være frivillig å ta ordningen i bruk. Flertallet forutsetter at departementet utarbeider et godt veiledningsmateriale, slik at implementeringen av de nye reglene kan skje på en mest mulig effektiv måte.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at utbygging i byer og tettsteder blir stadig mer krevende, noe som bekreftes i rapporter og nyere forskning, jf. blant annet rapporten Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser (Asplan Viak i samarbeid med By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) ved OsloMet og Universitetet i Bergen på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet), som det vises til i proposisjonen. Dette flertallet viser til at de nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet og klima og energi er tydelig på at planlegging og utbygging i hovedsak vil måtte skje gjennom fortetting og transformasjon. Dette flertallet mener den økte kompleksiteten som omforming av bebygde arealer medfører, bør reflekteres bedre i lovverket som regulerer nevnte prosesser. Dette flertallet mener forslagene i proposisjonen derfor utgjør en nødvendig oppdatering av regelverket. Dette flertallet mener at lovforslaget på en god måte balanser kommunens ansvar som planmyndighet opp mot hensynet til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener at lovforslaget på en god måte balanser kommunens ansvar som planmyndighet opp mot hensynet til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at regjeringen har som mål å få fart på boligbyggingen og igangsette bygging av 130 000 boliger innen 2030. I den forbindelse er det satt i verk en rek-

ke tiltak, der denne proposisjonen utgjør ett av flere forslag i regjeringens boligsatsing.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Dette bidrar til et mangfoldig privat eierskap, økt sparing og gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan dermed ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier sin egen bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet.

Disse medlemmer viser samtidig til at det blir stadig vanskeligere å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Disse medlemmer viser til at det viktigste man kan gjøre for å få flere inn på boligmarkedet er å sørge for at det bygges mer og raskere, slik at det blir flere boliger tilgjengelig på markedet. Disse medlemmer merker seg at regjeringen har et mål om 130 000 igangsettingstillatelser før 2030, men påpeker at målet i seg selv ikke vil øke antallet bygde boliger. Disse medlemmer viser til at det er viktig at det offentlige legger til rette for raskere saksbehandling, mer forutsigbarhet for utbyggere og effektive byggeprosesser. Det vil bidra til å holde kostnadene nede og farten på boligbyggingen oppe. Disse medlemmer viser videre til Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, som ble lagt fram i 2024, og merker seg at denne ikke inneholdt konkrete tiltak for å bygge flere boliger. Disse medlemmer viser for øvrig til forslag og merknader til Meld. St. 13 (2023–2024) i Innst. 327 S (2023–2024) og til Høyres representantforslag om et boligmarked med muligheter for alle i Dokument 8:263 S (2022–2023), jf. Innst. 106 S (2023–2024).

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til krisen i byggenæringen, med en historisk lav produksjon av nye boliger. Tall fra Prognosesenteret viser at det må bygges 30 000 nye boliger årlig i Norge for å sikre nok egnede boliger for folk. Sykepleierindeksen og fagarbeiderindeksen for 2024 viser samtidig at boligprisene har blitt så høye i pressområdene at folk med vanlige inntekter ikke har råd til å kjøpe sin første bolig. I distriktene er problemet den lave panteverdien i forhold til byggekostnadene, og dermed stor risiko for å gå på store tap om noe skjer så en må selge. Denne finansielle risikoen er en stor hindring for unge til å etablerer seg i distriktene. Disse medlemmer mener derfor at det er nødvendig å ta tilbake den politiske kontrollen over boligsektoren, for å sikre alle et trygt hjem de har råd til å bo i.

Disse medlemmer mener det er viktig å innføre lovendringer og grep som sørger for en mer helhetlig planlegging av boligbygging, infrastruktur og logistikk. I

dag er utbyggingen for lite styrt av innbyggernes behov for funksjonelle lokalsamfunn, rimeligere boliger, samfunnets behov for klimatilpasning og det å redusere belastning på klima og miljø.

Disse medlemmer viser til at det er en stor utfordring at det tar for lang tid å få regulert bygging av nye boliger. Noe av problemet ligger i at utbyggere ofte spekulerer i økt fortjeneste gjennom å dra ut prosessen ved å søke dispensasjon fra plan. Som det fremgår av proposisjonen, går det i dag mye tid og ressurser til å inngå nye utbyggingsavtaler, og dagens ordning forutsetter mange dispensasjoner. Disse medlemmer er derfor positive til at departementet nå foreslår endringer som kan gjøre det mulig å planlegge og gjennomføre transformasjon av større områder på en mer helhetlig og forutsigbar måte, både for kommunen, berørte grunneiere, utbyggere og lokalsamfunnet som skal høres i planprosessen. Disse medlemmer ser det som en stor fordel at lovendringene kan legge til rette for prosesser som gjør at behovet for å gi dispensasjon fra plan mer eller mindre kan falle bort. Dette vil kunne bidra til mer strukturerte planleggings- og søknadsprosesser, slik at utviklingsområder blir raskere klare for utbygging og resultatet bedre for alle.

Disse medlemmer etterlyser imidlertid flere forslag som kan sørge for en nasjonal plan for utbygging av boliger tilpasset befolkningen og samfunnets behov. Disse medlemmer mener det bør tas grep for å få satt i gang boligbygging på ferdig regulerte områder og byggeklare tomter. Disse medlemmer mener at plan- og bygningslovens potensial som et verktøy for å motvirke sterkt klassedelte byer er for dårlig utnyttet i dag, og savner derfor at regjeringen foreslår flere regulatoriske grep, som for eksempel krav om et visst antall ikke-kommersielle leieboliger i utbyggingsområder.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener lovforslaget er komplisert, noe som kan bidra til at kommuner velger å la være å ta i bruk det nye verktøyet som regjeringen har fremlagt. Disse medlemmer mener proposisjonen ikke løser vesentlige utfordringer for å få til økt boligbygging, men ser at det kan være et steg i riktig retning. Disse medlemmer mener det er viktig at det i tiden fremover jobbes med nye tiltak som kan bidra til økt boligbygging. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet nylig har fremmet et representantforslag som etter disse medlemmer sitt syn vil kunne bidra til økt boligutbygging. Det vises til Dokument 8:183 S (2024–2025), jf. Innst. 339 S (2024–2025).

Disse medlemmer viser til at store deler av boligbyggenæringen stiller seg positive til lovforslaget. Disse medlemmer vil derfor under tvil støtte store deler av lovendringene og håper verktøyet som foreskrives, kan føre til færre konflikter gjennom tidlig og bedre

medvirkning fra berørte grunneiere, beboere, næringsdrivende og myndigheter.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til Representantforslag 85 S (2024–2025) om å bygge for å bo. I representantforslaget fremmet Sosialistisk Venstreparti følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen om å sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.

Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 prosent av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av ideelle aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.

Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.

Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser.

Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstepørrelse på boliger, for å forhindre storstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.»

Dette medlem mener at bolig har blitt en av de største ulikhetsdriverne i Norge, og at disse grepene i større grad kunne bidratt til mindre forskjeller mellom folk.

Komiteens medlem fra Rødt viser til representantforslaget Dokument 8:172 S (2024–2025) og forslagene i tilhørende Innst. 328 S (2024–2025), hvor Rødt har stilt en lang rekke forslag om hvordan boligsektoren på både eie- og leiesiden kan tas i en bedre og mer rettferdig retning, og hvordan man slik kan ta tilbake kontrollen over sektoren.

3.1 Oppfølging og evaluering av nytt regelverk

Komiteen fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge til rette for egnede og begrensede pilotprosjekter med et representativt utvalg av kommuner for å kunne høste tidlige erfaringer av nytt regelverk.»

«Stortinget ber regjeringen evaluere bruken av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering etter at ordningen har vært virksom i noe tid, og komme tilbake til Stortinget ved behov for justeringer.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil påpeke at det er behov for å følge med på implementeringen av de nye reglene. All den tid det er frivillig for kommunene å ta de nye reglene i kapittel 12 A om hensynssone med krav om grunneierfinansiering i bruk, vil det være hensiktsmessig å evaluere ordningen. Det vil være behov for å etterse hvor mange kommuner som tar ordningen i bruk, samt å kontrollere om lovendringene virker etter sin hensikt og vurdere eventuelle behov for justeringer når ordningen har fått virke en tid.

Flertallet presiserer videre viktigheten av at endringene i denne proposisjonen, som blant annet angår utbyggingsavtaler og bruk av hensynssone med krav om grunneierfinansiert infrastruktur, reelt følges opp av kommunene, og at det sørges for at det er gode mekanismer for å fange opp eventuelle gråsoner eller omgørelser av intensjonen i loven.

3.2 Nye virkemidler ved fortetting og transformasjon

Komiteen viser til at det i lovproposisjonen foreslås flere nye virkemidler for fortetting og transformasjon og å samle disse i en hensynssone med hjemmel i en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 11-8 a. Komiteen merker seg at endringene gir kommunen flere verktøy til å styre utviklingen av et område. Det foreslås en ny hjemmel til å gi bestemmelser om felles planlegging, fortetting, omforming og fornyelse, og å tydeliggjøre at kommunen kan gi retningslinjer eller gi bindende bestemmelser til hensynssonen. I tillegg gis kommunen hjemmel til å fastsette en såkalt «områdeutviklingsstrategi». Kommunen skal også legge aktivt til rette for samarbeid om utviklingen av området og legge til rette for at vedtatt plan effektivt kan gjennomføres. Videre skal berørte offentlige organer bidra aktivt til effektive samordningsprosesser. Det legges opp til at kommuneadministrasjonen skal redegjøre særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i saksframlegget til kommunestyret.

Komiteen merker seg at de nye virkemidlene innebærer at kommunen får et tydeligere ansvar for å sikre god samordning mellom aktører i utbyggingsområder. Komiteen merker seg at langt de fleste høringsinnspillene dreier seg om forslaget om en egen områdeutviklingsstrategi.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og

Rødt, mener det er et fornuftig grep å samle nye virkemidler for planlegging og fortetting i en egen bestemmelse i plan- og bygningsloven.

3.2.1 BESTEMMELSE OM OMRÅDEUTVIKLINGSSTRATEGI

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at det foreslås tatt inn bestemmelser om bruk av områdeutviklingsstrategi i reglene om hensynssoner i plan- og bygningsloven ny § 11-8 a. Flertallet merker seg at formålet med områdeutviklingsstrategien er å gi kommunen et bedre virkemiddel for å beskrive kommunens helhetlige plangrep for den fremtidige utviklingen av et område, gjennom å knytte en egen formell utviklingsstrategi til et område der det skal skje fortetting og transformasjon.

Flertallet ser det som en klar styrke at kommunen gjennom bruk av en områdeutviklingsstrategi vil få et virkemiddel for en mer overordnet styring av et utbyggingsområde, sammenlignet med dagens praksis, der kommunen ofte tar stilling til private planforslag enkeltvis. Slik flertallet ser det, vil kommunen gjennom en områdeutviklingsstrategi kunne legge til rette for samarbeid og delaktighet fra berørte aktører på et tidlig tidspunkt i planleggingen. På tilsvarende måte stiller det krav til at aktørene aktivt tar del i nettopp den tidlige fasen. Flertallet ser slik tidlig involvering som en forutsetning for at en helhetlig og effektiv områdeutvikling kan finne sted.

Flertallet mener det er fornuftig at en med disse endringene legger opp til at strategidokumenter kan bli en integrert del av plansystemet, gjennom å være et verktøy for kommunene til å vurdere om private planinitiativ og forslag til detaljreguleringer for utbyggingsprosjekter samsvarer med den utviklingen kommunen ønsker i et område. At planer som ikke er i tråd med strategien, ikke kan påregnes å bli vedtatt, bidrar etter flertallets syn til tidlig avklaring og bedre forutsigbarhet. Flertallet vil påpeke at utviklingen av en strategi vil kreve at kommunen er både aktiv og tydelig. Til gjengjeld vil områdeutviklingsstrategien kunne være et betydningsfullt virkemiddel for å se grunneierinteresser, arealdisponering, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler mer i sammenheng.

Flertallet vil bemerke at det er valgfritt for kommunen å utarbeide en områdeutviklingsstrategi, og at strategien ikke er rettslig bindende. Flertallet mener imidlertid at det kan være en styrke for strategien om den kan virke sammen med andre juridisk bindende bestemmelser som gjelder for hensynssoner, jf. nytt kapittel 12 A.

Flertallet merker seg at områdeutviklingsstrategien er ment å erstatte bruken av veiledende plan for of-

fentlig utforming (VPOR) og liknende ordninger, og kan i noen grad komme i stedet for en områderegulering. Flertallet støtter dette.

3.3 Nye virkemidler ved opprettelse og endring av eiendom

Komiteen viser til at «matrikelomforming» foreslås som en ny sakstype i ny § 15 i matrikellova. Komiteen merker seg at endringen vil gjøre det mulig for utbygger å søke om og å få tillatelse til en mer samlet endring av eiendomsstrukturen i transformasjonsområder. Komiteen merker seg at denne endringen er ment som en praktisk forenkling der det er behov for endringer i eiendomsstrukturen ved omformings-, fornyelses- og fortetningsprosjekter.

3.4 Ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

Komiteen viser til at det i lovproposisjonen foreslås en ny modell der kommunen skal kunne fastsette en hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner som nytt kapittel 12 A i plan- og bygningsloven. Modellen er et alternativ til dagens ordning med utbyggingsavtaler. Komiteen merker seg at ordningen er ment å være et praktisk verktøy for kommuner som ønsker å se større utbyggingsområder i sammenheng og å sikre gode, helhetlige grep ved utvikling av disse områdene. Målet med forslaget er å sikre en koordinert og tilstrekkelig finansiering av nødvendig infrastruktur ved utbygging av et område som strekker seg over mange år.

Komiteen merker seg at regjeringen mener at krav om grunneierfinansiering av infrastruktur fastsatt i en hensynssone ikke bør kunne kombineres med bruk av utbyggingsavtaler. Komiteen viser til at det er innført forbud mot dette, jf. lovforslaget § 12 A-1 første ledd bokstav e, men likevel slik at det kan gjøres unntak i forskrift, jf. § 12 A-12 bokstav l.

Komiteen vil påpeke at ordningen med grunneierfinansiering av infrastruktur vil være mest aktuell i fortetnings- og transformasjonsområder, og at det skal være frivillig for kommunene å ta denne ordningen i bruk. Den enkelte kommune står fritt til heller å benytte seg av ordningen med utbyggingsavtaler.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet, viser til de foreslåtte endringene i reglene om utbyggingsavtaler. Flertallet finner grunn til å understreke at selv om kommunen gis en større valgfrihet i valg av virkemiddel ved at den kan velge mellom å ta i bruk ordningen med hensynssone

med krav om grunneierfinansiering eller å inngå utbyggingsavtale for det aktuelle utbyggingsområdet, er ikke intensjonen med endringene som behandles i denne proposisjonen, å gi videre eller utvidete rammer for hva som er nødvendig infrastruktur, sammenlignet med bruk av en utbyggingsavtale. Flertallet vil følgelig påpeke at det ikke skal være noen forskjell på hvilke typer infrastruktur som kan inkluderes ved bruk av henholdsvis ordningen med utbyggingsavtaler og bruk av hensynssone med krav om grunneierfinansiering.

Flertallet viser til at kommunen bare kan gi bestemmelse om nødvendig infrastruktur for utbygging i hensynssonen. Flertallet viser til at hva som i denne sammenheng er «nødvendig», rammes inn av en nedre og en øvre terskel, som beskrevet i proposisjonen. For eksempel vil ikke finansiering av infrastruktur som er ment å dekke et helt generelt behov i kommunen, og som ikke kan knyttes til utbyggingen, være «nødvendig». Videre setter den øvre terskelen begrensninger for hvilken kvalitet eller standard infrastrukturen kan ha, herunder at kommunen ikke kan kreve at utbyggerne skal betale for større kapasitet enn det som er nødvendig for området på det tidspunktet den aktuelle utbyggingen skal reguleres.

Flertallet viser videre til at drift og vedlikehold, og til dels riving, ikke kan være omfattet av kostnadsbidraget. Kommunen kan således ikke gi bestemmelser som etablerer en plikt for grunneiere eller utbyggerne til å betale for drift eller vedlikehold av infrastrukturen. Annen riving enn det som skjer for å etablere ny infrastruktur, vil normalt ikke kunne anses som «nødvendig» for utbyggingen innenfor hensynssonen.

Når det gjelder infrastruktur utenfor hensynssonen, viser flertallet til at det er lagt begrensninger på størrelsen på infrastrukturbidraget som kan pålegges utbyggerne innenfor hensynssonen, jf. lovforslaget § 12 A-4 andre ledd. Det kan derfor bli aktuelt at kommunen betaler en større andel av kostnadene.

Flertallet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at reglene om hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i praksis ikke gir kommunen et utvidet handlingsrom i vurderingen av hva som er nødvendig infrastruktur, sammenlignet med bruk av utbyggingsavtaler.»

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Sosialistisk Venstreparti, viser til bestemmelsen i § 12 A-1 første ledd bokstav d om at betaling av kostnadsbidrag som utgangspunkt vil fritta utbygger fra krav om særskilt rekkefølge for etablering av infrastruktur. Kommunen har likevel adgang til å gi rekkefølgekrav i hensynssone med krav om grunneierfinansiering etter de vilkår som frem-

går av § 12 A-2 første ledd bokstav g. Dette flertallet påpeker at kommunen ved vedtakelsen av hensynssonen bør vurdere hensiktsmessigheten av alle rekkefølgekrav for infrastruktur som gjelder innenfor hensynssonen, og slik sett «rydde opp» i rekkefølgekrav som følger av ulike reguleringsplaner før en hensynssone vedtas. Gjennom dette vil kommunen kunne fastsette nye rekkefølgekrav til hensynssonen som dekker reguleringsplanene, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav b. Dette vil være viktig for å gi utbyggere økt forutsigbarhet for hvilke krav som gjelder for hensynssonen, og forhindre at rekkefølgekrav medfører en unødvendig byggestopp for utbyggerne. Dette flertallet viser til viktigheten av at rekkefølgekrav i praksis ikke kan brukes som en omgåelse av de hensyn som legges til grunn for inkludering av infrastruktur i ordningen med grunneierfinansiert infrastruktur og utbyggingsavtaler.

Et tredje flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet og Høyre, viser til at det på høringen av dette lovforslaget i 2021 lå inne et forslag om at plikten til grunneierfinansiering av infrastrukturen skulle ha en varighet av 20 år. På høringen kom det forslag fra Norsk Eiendom om å øke varigheten slik at kommunen skulle kunne forlenge varigheten ut over 20 år med inntil 5 år av gangen, men ikke ut over 10 år (dvs. 5+5 år). Dette flertallet viser til at departementet fulgte opp dette i høringsforslaget i 2023, og at det kom få motforestillinger. Dette flertallet vil også understreke viktigheten av forenkling. Ved å ha en grense på 30 år som det maksimale slipper kommunestyret å måtte vedta forlengelser to ganger om kommunen ønsker 30 års varighet. Kommunen kan uansett begrense varigheten til 20 år.

Et fjerde flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, merker seg at både kommuner og byggenæringen i lang tid har gitt uttrykk for et behov for bedre verktøy for gjennomføring av planer. Dette flertallet merker seg at dagens praksis med utbyggingsavtaler blir møtt med kritikk. Bygge- og eiendomsnæringen gir uttrykk for at praksisen fører til en urettferdig byrdebelastning blant utbyggere, såkalte «gratispassasjerer», og bidrar til lite forutsigbarhet og økt konfliktnivå.

Dette flertallet ser det også som en utfordring at uenighet om gyldighet av utbyggingsavtaler ikke lar seg avklare i et forvaltningsspor, men derimot må prøves for domstolene. Dette flertallet er av den oppfatning at det er behov for å gjøre endringer i regelverket.

Den nye modellen med grunneierfinansiering av infrastruktur vil, slik dette flertallet ser det, gi utbyggere mer forutsigbare rammer for det enkelte utbyggingsprosjekt og den økonomiske kostnaden som

grunneiere og utbyggere må påregne å bidra med for nødvendig infrastruktur, eksempelvis vei og annen teknisk infrastruktur, kollektivtransport og trafikkløsnings, grønne områder og håndtering av overvann, støyskjerming samt bygging av idretts- og kulturarenaer. Modellen pålegger samtidig kommunen et ansvar for å gjøre gode kostnadsestimer og løpende vurdere risikoen for finansiell over- eller underdekning av kostnader til gjenstående infrastruktur samt en periodevis justering av kostnadsbidraget hvert femte år. Dette flertallet vil understreke at den nye ordningen legger til rette for at kommunene kan forskuttere for infrastruktur og senere få kostnadene tilbakebetalt fra utbyggere i den hensikt å komme raskt i gang med byggingen.

Dette flertallet mener den nye ordningen med grunneierfinansiering vil kunne bøte på de ulempene som er knyttet til dagens utbyggingsavtaler, gjennom å bidra til en mer rettferdig byrdefordeling mellom utbyggere og unngå problematikken knyttet til «gratispassasjerer». En forvaltningsbasert finansieringsordning vil dessuten gi større forutsigbarhet og bedre rettssikkerhet for grunneiere og utbyggere sammenlignet med dagens avtalebaserte modell.

Dette flertallet ser at planarbeidet knyttet til den nye finansieringsordningen vil kunne bli noe mer komplisert, men er av den oppfatning at disse ulempene veies opp i form av de gevinstene som en tydeligere og mer avklart forvaltningsbasert ordning som den foreslåtte vil bringe med seg, herunder en mer effektiv, helhetlig områdeutvikling og plangjennomføring. Dette flertallet ser ordningen som et viktig bidrag for å tilrettelegge for raskere boligbygging.

Dette flertallet mener at det utgjør en viktig skranke for kommunens fastsettelse av kostnadsbidraget at dette ikke skal være urimelig tyngende.

Dette flertallet mener dermed at ordningen vil kunne bidra til bedre forutsigbarhet og færre konflikter knyttet til kostnader for opparbeiding av infrastruktur ved utbygginger, og slik sett ha betydning for plangjennomføring og derav byggetakt.

Dette flertallet merker seg at det i dag brukes mye tid og ressurser til å inngå utbyggingsavtaler, og den ordningen forutsetter mange dispensasjoner. Dette flertallet merker seg at ved bruk av de nye virkemidlene for fortetting og transformasjon, herunder områdeutviklingsstrategi og grunneierfinansiering av infrastruktur, vil behovet for å gi dispensasjon fra plan bortfalle. En forvaltningsbasert modell som den foreslåtte vil gi kommunen og private mulighet til å forskuttere for infrastruktur, utbyggerne vil få oversikt over de samlede kostnadene tidlig, og det blir en mer rettferdig kostnadsfordeling mellom utbyggerne ved at flere enn i dag deler på kostnadene. Utviklingsområder vil slik bli raskere byggemodne, og nødvendige forhold vil avklares raskere. Dette flertallet ser det som positivt for det

lokale selvstyret og de lokale planprosessene at behovet for dispensasjon faller bort. Dette flertallet mener dette i sum vil styrke kommunenes planarbeid.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at det ikke er en plikt for kommunene å ta hensynssonen i bruk. Disse medlemmer mener at for aktører i privat sektor (for eksempel grunneiere, eiere av bolig- og næringsseidom og boligbyggere) kan innføring av hensynssonene gi effektiviseringsgevinster gjennom enklere forhandlinger og større forutsigbarhet om størrelsen på infrastrukturbidrag, som igjen kan gi raskere reguleringsprosesser og færre reguleringsplaner som ikke gjennomføres. Disse medlemmer mener forslaget kan bidra til at kommunenes arealplaner blir mer forutsigbare, og kan bidra til å gjøre forhandlingene med private grunneiere og utbyggere enklere. I tillegg vil en slik hensynssone gi større grad av sikkerhet rundt at et infrastrukturbehov faktisk kan bli finansiert. Disse medlemmer mener en innføring av ny hensynssone kan ha positive konsekvenser for samfunnet gjennom effektivisering av bygge- og infrastrukturutviklingen. Disse medlemmer mener at forslaget vil kunne gjøre at for eksempel nye boligbygg kan ferdigstilles raskere og gi mer helhetlig infrastruktur i utbyggingsområder. Disse medlemmer mener at en hensynssone vil bidra til økt forutsigbarhet rundt infrastrukturbidraget. For utbygger vil økt forutsigbarhet redusere risikoen og usikkerheten knyttet til deres spesifikke byggeprosjekt. Dette vil kunne gi en direkte gevinst i form av reduserte kostnader med innhenting av informasjon og kartlegging av mulige infrastrukturbidrag. Økt forutsigbarhet kan også gi gevinster for kommunene, som får anledning til å sikre en sammenhengende utbygging av infrastruktur. Disse medlemmer mener en samordnet finansieringsordning for infrastrukturen i et utbyggingsområde, som kommer på plass tidlig i prosessen, vil kunne gi bedre kobling mellom planlegging, plangjennomføring, byggesak og finansiering, både for kommunene, eiendoms- og byggeaktører og samfunnet som helhet. En hensynssone om grunneierfinansiering av infrastruktur vil også kunne redusere utfordringer med gratispassasjerer og kan bidra til at uenigheter mellom grunneiere avklares og søkes løst tidlig i planprosessen. Dette er elementer som kan bidra til at flere planer blir gjennomført.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Fremskrittspartiet mener det er viktig at kommunene får verktøy som de kan bruke for å sørge for boligbygging og næringsutvikling. Disse medlemmer vil sterkt understreke at dette skal være en frivillig ordning for kommunene å innføre. Det må ikke legges føringer eller press fra departementet, statsfor-

valter eller andre på kommunene for å bruke slike avtaler som foreslås i proposisjonen. Det skal være opp til kommunene selv om de vurderer dette å være et nyttig verktøy.

Disse medlemmer mener at finansieringsordningen som går over 30 år, kan være for lenge. Det kan skape usikkerhet for kommuner og utbyggere om hvordan man skal fastsette et kostnadsbilde så langt fram i tid. Boligmarkedet kan endre seg mye på 30 år, noe som blant annet vil påvirke evnen til å betale grunneierfinansiering. Disse medlemmer mener at plikten til å betale kostnadsbidrag etter § 12 A-1 andre avsnitt bokstav b bør gjelde inntil 20 år fra hensynssonen ble kunnngjort første gang, med mindre kommunen har gitt bestemmelse til hensynssonen om en kortere varighet.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Plan- og bygningsloven ny § 12 A-1 første ledd bokstav b skal lyde:

b. Plikten til å betale kostnadsbidrag gjelder i 20 år fra hensynssonen ble kunnngjort første gang, med mindre kommunen har gitt bestemmelse til hensynssonen om en kortere varighet, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav e.»

«Plan- og bygningsloven ny § 12 A-2 første ledd bokstav e skal lyde:

e. Det kan gis bestemmelse om at plikten til grunneierfinansiering av infrastrukturen skal gjelde for kortere tid enn 20 år.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener at loven bør evalueres etter en viss periode, for å se om den har hatt de ønskede effektene.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen evaluere bruken av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering etter at ordningen har vært virksom i fem år, og komme tilbake til Stortinget med en sak om dette.»

3.5 Grunneierfinansiert flytting av eksisterende infrastruktur

Komiteen viser til at det foreslås å innføre en ny hensynssone for grunneierfinansiert flytting av infrastruktur i en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 12 A-13. Siktemålet er å frigjøre areal til utbyggingsformål.

3.6 Adgang til ekspropriasjon for etablering av infrastruktur

Komiteen merker seg også at det foreslås at grunneier eller fester, etter samtykke fra statsforvalter,

gis ekspropriasjonsadgang for infrastruktur omfattet av krav om grunneierfinansiering i plan- og bygningsloven ny § 16-5 a.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Sosialistisk Venstreparti, viser til statsrådens svarbrev av 4. juni 2025.

Flertallet viser til at en konsekvens av å ikke vedta ny § 16-5 a vil kunne være at kommunen eksproprierer mer enn det som er nødvendig i et område, all den tid den må ekspropriere innen 10-årsfristen uavhengig av utbyggingstakten i området. En utbygger vil derimot kunne ta initiativ til å ekspropriere arealet i nær sammenheng med selve utbyggingen, med visshet om at arealet skal benyttes som forutsatt i reguleringsplanen. Videre er det grunn til å anta at bestemmelsen i § 16-2 ikke dekker ekspropriasjon av tilknytningsplikten, jf. § 16-5 siste ledd.

Flertallet mener av denne grunn at det er fornuftig å supplere § 16-5 med en ny § 16-5 a for å favne flere infrastrukturtyper, og slik sett bidra til å ivareta formålet med lovendringene som sådan – bedre planlegging og raskere boligbygging. Flertallet vil understreke at beslutningsmyndigheten i alle tilfeller uansett ligger til kommunestyret, jf. flertallets forslag til ny formulering av ny § 16-5 a.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at formålet med å gi festere og grunneiere en mulighet til å søke om ekspropriasjon som foreslått i ny § 16-5 a, i all hovedsak handler om å sørge for fremgang i utbyggingsprosjekter og redusere faren for forsinkelser eller endatil at prosjekter stopper opp. Disse medlemmer viser til at festere og grunneiere allerede i dag har mulighet til å søke kommunestyret om samtykke til ekspropriasjon, jf. plan- og bygningsloven § 16-5. Disse medlemmer vil påpeke at adgangen i § 16-5 dekker noen av de infrastrukturtypene det kan gis bestemmelse om til hensynssoner med krav om grunneierfinansiering, men at de fleste likevel faller utenfor. Herunder dekker § 16-5 ikke bl.a. følgende tiltak:

- Avfallssystemer
- Veganlegg, vann-, avløp-, overvannsanlegg som ikke er offentlig/felles, det vil si tilførselsledninger o.l. frem til et utbyggingsområde
- Turveger, gang- og sykkelveger, skiløyper og skibruer, belysning og skilting til disse, samt busstopp, trikkestopp o.l. som skal betjene et utbyggingsområde
- Etablering av dammer, kanaler og andre vannveger frem til et utbyggingsområde
- Grønn infrastruktur, av type friområder, torg, møteplasser, parker mv. (jf. s. 94 i proposisjonen).

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser videre til at det som oftest er mer kostnads- og ressurskrevende for kommunen å være ekspropriant og part i saken enn hvor privat part er det. Privat part vil ha større forhandlingsrom til å inngå en minnelig avtale om erverv av arealer enn det kommunen ofte har.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Sosialistisk Venstreparti, mener imidlertid at kompetansen til å samtykke til at grunneier eller fester kan gjennomføre ekspropriasjon som beskrevet, bør ligge til kommunestyret og ikke til statsforvalter. Flertallet mener derfor at den foreslåtte § 16-5 a bør endres slik at det er kommunestyret som skal gi samtykke til at grunneiere eller festere kan gjennomføre ekspropriasjon innenfor en hensynssone.

Flertallet fremmer følgende forslag:

«Plan- og bygningsloven ny § 16-5 a skal lyde:

§ 16-5 a Ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering mv.

Grunneiere eller festere innenfor en hensynssone fastsatt etter § 12 A-1 kan etter samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak som er omfattet av krav om grunneierfinansiering etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og c.

Ekspropriasjon etter første ledd kan bare foretas dersom det foreligger samtykke fra kommunestyret innen ti år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Kostnadene til ekspropriasjon etter paragrafen her skal tas med i utregningen av kostnadsbidraget som gjelder for grunneierfinansiering, jf. § 12 A-4 tredje ledd bokstav b.»

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, fremmer følgende forslag:

«Plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd ny bokstav f skal lyde:

f. behandling av søknader om samtykke til ekspropriasjon etter § 16-5 a.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet vil fremholde at behov for arealer eller rettigheter for utbygging av infrastruktur som hovedregel bør sikres gjennom minnelige avtaler mellom grunneiere, rettighetshavere og utbyggere. Disse medlemmer merker seg at kommunen i en del tilfeller ikke gjennomfører ekspropriasjon der det er en åpning for det, med de konsekvenser det måtte medføre i form av forsinkelser eller endatil stans i utbygging. For de tilfeller der

plan- og bygningsloven åpner for ekspropriasjon, mener disse medlemmer at det virker fornuftig å gi grunneier eller fester mulighet til å gjennomføre ekspropriasjon av infrastrukturiltak i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering. Disse medlemmer er av den oppfatning at en ved å gi grunneier eller fester adgang til å gjennomføre ekspropriasjon vil kunne lette gjennomføringen av utbyggingsprosjekter og samtidig redusere den belastning slike typer avgjørelser kan medføre for kommunen.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at ny § 16-5 a kun vil gjelde for nødvendige infrastrukturinvesteringer i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering. I prosessen fram til det å vedta eller velge å utvikle et transformasjonsområde som hensynssone med krav om grunneierfinansiering må kommunene gjøre et arbeid med saksforberedelse, inkludert involvering av parter og innbyggerinvolvering. Dette medlem mener bedre involvering tidlig vil kunne redusere behovet for å ekspropriasjon for å gjennomføre transformasjonen. Dette medlem vil peke på at det framover vil være viktig å sørge for at kommunene har nok ressurser og kompetanse for å ta en større samfunnsutviklerrolle, herunder også utbygginger, i tråd med mål om boliger til alle, klimakutt og bevaring av natur.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Fremskrittspartiet støtter ikke forslaget til ny § 16-5 a, som innebærer at grunneier eller fester, etter samtykke fra statsforvalter, gis ekspropriasjonsadgang for infrastruktur omfattet av krav om grunneierfinansiering. Disse medlemmer mener all ekspropriering skal behandles politisk. Disse medlemmer mener at kommunestyret kan være et slikt organ, og at det er lokalpolitikerne som må gjøres ansvarlige dersom det skal fattes et ekspropriasjonsvedtak.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at kommuner i dag har en generell hjemmel til å ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplaner, og mener at dagens system med ekspropriasjon etter beslutning hos de lokale folkevalgte bør videreføres i alle typer saker. Det er ikke ønskelig å innføre en ordning hvor grunneier eller fester, uten å gå veien om kommunene, kan innhente samtykke fra statsforvalteren til ekspropriasjon for infrastruktur omfattet av kravet om grunneierfinansiering. Disse medlemmer viser til at det er et godt, viktig og etablert prinsipp at de som står til ansvar overfor velgerne, også er de som fatter beslutninger. Det gir både den enkelte ekspropriasjon og selve ekspropriasjonsinstituttet legitimitet i befolkningen. Dis-

se medlemmer viser til proposisjonen, hvor regjeringen skriver:

«Kommunen skal slippe å måtte ta avgjørelser om ekspropriasjon som oppleves som upopulære og krevende.»

Disse medlemmer mener at problemet her snus på hodet, og at det nettopp i slike saker er viktig at det er de folkevalgte selv som fatter vedtaket, fremfor å sette bort upopulære og krevende beslutninger til utbyggere. Disse medlemmer viser til at det både for offentlige og private er tillatt å søke annen manns eiendom omregulert, og at dette kan være både nødvendig og riktig, men at det samtidig er et reelt problem at kommuner, private utbyggere og offentlige utbyggere i for liten grad utvikler planer i dialog med vanlige boligeiere som direkte eller indirekte berøres av dem, men som ikke er initiativtakere. Spesielt i arbeidet med store, komplekse områdereguleringer i transformasjonsområder, som omfatter en lang rekke eiendommer og med utbyggingsplaner som strekker seg over tiår, er erfaringene at det er vanskelig for små boligeiere og små næringsdrivende å bli hørt og tatt hensyn til. Disse medlemmer mener at økt grad av involvering og medvirkning fra naboer og innbyggere, at man spiller på lag med dem i stedet for å motarbeide dem, er den beste måten å sikre raskere saksbehandling og utbygging. Disse medlemmer frykter at de foreslåtte ekspropriasjonsreglene vil kunne ha motsatt effekt og over tid ytterligere svekke berørtes mulighet til å bli hørt og påvirke planprosesser og byggesaker.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at det er mulig å se for seg et tenkt scenario hvor en privat utbygger får gjennomslag for at selve utbyggingen i hovedsak skal skje på dennes eiendom, mens nødvendig infrastruktur legges på andres eiendom. Når planen så er vedtatt, kan utbygger gå til statsforvalter for å ekspropriere de aktuelle naboeiendommene til nødvendig infrastruktur. Utbygger kan slik sikre seg selv maksimal profitt, mens små boligeierne i praksis skvises ut. I slike saker vil ekspropriasjon gjennom kommunestyrevedtak kunne utgjøre en form for siste sikkerhetsventil. Disse medlemmer viser til den reelle faren for at utbygging blir vesentlig forsinket eller stopper helt opp fordi nødvendig infrastruktur ikke kommer på plass, slik regjeringen også påpeker i proposisjonen. Disse medlemmer mener at det er en risiko som kommunestyrene selv må bære ansvar for, som planmyndighet. Det er disse som har valgt å vedta reguleringsplaner hvor det er uavklart hvordan grunneiere stiller seg til planene, eller hvor grunneiere har stilt seg negative.

Komiteens medlem fra Rødt viser til at økt medvirkning, avklaring og avtaleinngåelser i forkant av planvedtak vil kunne løse brorparten av disse konflikterne. Dette medlem spør også om forslaget, hvis det vedtas, i en del tilfeller vil kunne forsinke utbygging, altså motsatt av hva som er intensjonen. Dette medlem viser til at de fleste ekspropriasjonssaker i dag løses gjennom avtaler om frivillig innløsning før det kommer til vedtak om ekspropriasjon med tilhørende erstatningsskjønn. Det er gjerne varselet fra kommunen om mulig ekspropriasjon som utløser viljen hos motpart til å inngå et forlik. Det er usikkert om viljen til å inngå forlik vil være like stor når motpart er en privat utbygger, og det er usikkert i hvilken grad disse utbyggerne vil ha det samme ønsket om å inngå forlik som kommuner har.

Dette medlem viser til at da lovforslagene var på høring, foreslo regjeringen at 10-årsfristen for ekspropriasjon etter § 16-2 skulle utvides til 20+5+5 år, altså inntil 30 år totalt. Dette medlem viser til at det, foruten høringsuttalelsen fra Bergen kommune, ikke kom vesentlige negative reaksjoner på forslaget. Dette medlem viser til at regjeringen i proposisjonen bare svært kortfattet begrunner hvorfor de nå har gått bort ifra det opprinnelige forslaget:

«Departement går ikke videre med forslaget om å utvide fristen for ekspropriasjon til å vare lenger enn 10 år, som er fristen som gjelder i dag. Det anses å være for inngripende overfor den som rammes av et ekspropriasjonsvedtak.»

Dette medlem mener begrunnelsen i høringsnotatet om hvorfor ekspropriasjonsperioden bør forlenges, står seg, og vil særlig trekke frem følgende:

«Områdeutvikling gjennom fortetting og transformasjon er komplisert og foregår over mange år. Departementet har derfor i lovforslaget § 12 A-1 første ledd bokstav c foreslått at et krav om grunneierfinansiering av infrastruktur kan gjelde for inntil 20 år, og at kommunen kan forlenge varigheten med inntil 5 år av gangen, men ikke ut over 10 år til sammen. All infrastruktur vil ikke komme på plass i løpet av de første 10 årene. Behovet for ekspropriasjon vil følgelig være til stede i hele utviklingsperioden, og departementet foreslår derfor at adgangen til ekspropriasjon utvides fra 10 år til å gjelde så lenge infrastrukturtiltaket er omfattet av krav om grunneierfinansiering av infrastruktur.»

Dette medlem viser til at de konkrete erfaringene med utbygging i store transformasjonsområder i byene bekrefter at nettopp dette er tilfellet. Dette medlem vil fremheve erfaringene fra Ensjø-området i Oslo, som er landets antagelig største transformasjons- og utbyggingsområde for boligformål de siste tiårene, som et eksempel på nettopp dette. Dette medlem viser til at det første bystyrevedtaket om å gjøre Ensjø til transformasjonsområde kom i 2000. Ifølge Plan- og bygnings-

etaten i Oslo startet den faktiske transformasjonen i 2004 og ventes ferdig først rundt 2030. Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for området ble vedtatt av bystyret i 2007. De første områdereguleringene ble vedtatt i 2008. I dag, 17 år senere, er flere store eiendommer innenfor disse områdereguleringene ennå ikke bygget ut i henhold til planen. Selv om hoveddelen av boligene i transformasjonsområdet for lengst er reist, mangler blant annet viktige deler av grønnstrukturen, fordi enkelte store eiendomsbesittere foreløpig ikke har ønsket å bygge ut sine eiendommer.

Dette medlem mener eksempelet illustrerer hvorfor det er nødvendig å utvide lovens ekspropriasjonsfrister for realisering av reguleringsplan, og ikke bare fristen for infrastruktur, men også for andre typer formål. Dette medlem mener som utgangspunkt at det er logisk at ekspropriasjonsfristen settes lik for alle typer ekspropriasjon og ideelt også likt med fristen for å kreve grunneierbidrag. Dette medlem viser til uttalelsen fra Statens vegvesen til departementets høring, hvor det heter:

«Statens vegvesen (SVV) mener det bør vurderes en generell frist på 20 år for gjennomføring av ekspropriasjon i stedet for å innføre en ordning med ulike frister for ekspropriasjon til ulike typer prosjekter og formål.»

Dette medlem viser til at en slik vurdering, altså en mulig forlengelse av den generelle fristen, tilsynelatende ikke er vurdert i arbeidet med proposisjonen.

Dette medlem fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere en forlengelse av den generelle fristen for ekspropriasjon til fordel for reguleringsplan og komme tilbake til Stortinget på eget måte.»

3.7 Endringer i bestemmelsene om utbyggingsavtaler

Komiteen viser til at det foreslås endringer i plan- og bygningsloven for å tydeliggjøre reglene knyttet til utbyggingsavtaler og for å sikre en bedre balanse mellom kommunens behov for å finansiere infrastruktur med utbygges behov for forutsigbare og balanserte utbyggingsavtaler. Komiteen merker seg at det foreslås å presisere gjeldende definisjon av utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven § 17-1 første ledd samt å kodifisere gjeldende rett om at kommunen ikke kan kreve at det skal inngås utbyggingsavtale i § 17-1 andre ledd.

Komiteen viser videre til at det foreslås å videreføre gjeldende regel om at kommunen ikke kan inngå bindende utbyggingsavtale for et område før kommunal arealplan er vedtatt. Regelen skal hindre at kommunens planmyndighet bindes på forhånd. Komiteen merker seg at det ikke skal være adgang til å inngå utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging av eien-

dommer som omfattes av hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav e, med mindre noe annet følger av forskrift fastsatt med hjemmel i § 12 A-12 bokstav l. Det foreslås videre å tydeliggjøre kravene til forutberegnelighetsvedtak og presisere kriterier som legges til grunn i vurderinger av om kravet til forholdsmessighet i grunneiers og utbyggers bidrag til infrastruktur er oppfylt. Komiteen viser til at det foreslås å gjøre enkelte endringer i de lovfestede rammene for utbyggingsavtaler, slik at disse blir lettere å forstå og praktisere. Komiteen viser for øvrig til proposisjonen kapittel 7 for den nærmere reguleringen av innholdet i utbyggingsavtaler.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Rødt merker seg at selv om ordningen med utbyggingsavtaler i all hovedsak oppfattes som god, fungerer ordningen ikke optimalt. Flertallet av utbyggerne gir uttrykk for manglende forutsigbarhet og dårlig gjennomførte forhandlinger. Disse medlemmer mener det er viktig og riktig å gjøre endringer i reglene om utbyggingsavtaler for å sikre en bedre balanse mellom kommunens behov for å finansiere infrastruktur og utbyggenes behov for rettferdighet og forutsigbarhet i gjennomføring av byggeprosjekter. Disse medlemmer støtter forslaget til presisering i § 17-1 andre ledd om at kommunen ikke kan stille vilkår om en utbyggingsavtale verken i plan eller vedtak. Disse medlemmer vil understreke at dette innebærer en kodifisering av gjeldende rett. Disse medlemmer viser videre til at det foreslås å tydeliggjøre krav til utbyggingsavtalens innhold.

3.8 Andre mindre forslag

Komiteen viser til at det foreslås flere mindre endringer i plan- og bygningsloven, blant annet at en endring i lovens § 6-4 tredje ledd andre punktum om at konsesjon til solkraftverk på land ikke skal kunne vedtas som statlig plan.

3.8.1 DEKNING AV ARKEOLOGISKE UNDERSØKELSER VED OMRÅDEREGULERING

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet støtter ikke å endre plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd bokstav b ved at det tas inn en tilføyelse slik at kommunen får hjemmel til å regulere betalingsplikten for utgifter til arkeologiske undersøkelser etter kulturminneloven § 9 i sitt gebyrregulativ. Disse medlemmer mener det er det offentlige som må bære koste utgifter til arkeologiske undersøkelser.

3.8.2 RETT TIL FORELEGGELSE FOR KOMMUNESTYRET VED AVSLAG OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til proposisjonens forslag om lovendring vedrørende retten til å få forslag til endring av reguleringsplan som er avvist, behandlet i kommunestyret. Disse medlemmer viser til at lovforslaget langt på vei fremstår som en kodifisering av etablert praksis, men savner en bredere vurdering av problemstillingene som dagens regler og praksis på området reiser. Disse medlemmer viser til erfaringer fra de største byene i senere år, hvor det ut fra medieomtalen kan virke som et større antall planavslag enn tidligere blir brakt inn for kommunestyrene på denne måten, men uten at det finnes konkret statistikk tilgjengelig.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen kartlegge omfanget av og utviklingen i at avviste planforslag blir forelagt kommunestyrene, samt om og i hvilken grad denne praksisen reduserer innbyggernes medvirkningsmuligheter.»

3.8.3 KONSESJON FOR SOLKRAFTANLEGG PÅ LAND VEDTAS IKKE SOM STATLIG PLAN

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at plan- og bygningsloven i dag gir adgang til å bruke statlig plan for å gi konsesjon til et solkraftverk. Flertallet vil bemerke at dette er en myndighet som aldri er benyttet. Forslaget innebærer følgende å bringe regelverket i tråd med etablert praksis, der kommunen har konsesjonsmyndighet for etablering av solkraftverk på land.

3.8.4 MINDRE ENDRINGER INNENFOR EKSISTERENDE VINDKRAFTANLEGG MED KONSESJON

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet støtter ikke forslaget til § 12-1 tredje ledd femte punktum. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet sier prinsipielt nei til vindkraftutbygging på land, dersom det ikke er eksplisitt flertall for det gjennom folkeavstemming. Disse medlemmer mener at dersom det vurderes å åpne for vindkraftutbygging på land, kan dette kun gjøres etter plan- og bygningslovens bestemmelser etter en lokal folkeavstemning i den enkelte kommune, som viser at folket ønsker dette. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet i forbindelse med Vindkraftmeldingen fikk gjennomslag for å innlemme planlegging og bygging av vindkraftanlegg i

plan- og bygningsloven. Det innebærer at man ikke kan gå videre med konsesjonsbehandling før kommunene har gjort en planavklaring. Disse medlemmer viser til at dette skaper en klarere rollefordeling mellom energimyndighetene og planmyndighetene og gir grunnlag for lokalpolitisk medvirkning og legitimitet som styrker lokaldemokratiet.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at § 12-1 tredje ledd femte punktum gjelder mindre endringer innenfor eksisterende vindkraftverk bygget ut i henhold til konsesjon gitt før 1. juli 2023. Altså gjelder ikke paragrafen nye store utbygginger. Dette medlem mener det er viktig slik det står i paragrafen, at kommunen kan kreve områderegulering dersom kommunen mener at endringene som er foreslått, er så store at dette bør gjøres.

Komiteens medlem fra Rødt støtter ikke de foreslåtte endringene i § 12-1 tredje ledd femte punktum. Dette medlem etterlyser, slik Advokatforeningen, NVE og Statskraft AS også gjorde i departementets høring, en tydeligere klargjøring av hva som menes med mindre endringer. I motsetning til nevnte høringsinstanser konkluderer dette medlem derfor med at det blir feil å endre loven. Dette medlem påpeker også at det som regel vil være snakk om ytterligere utbygging, og viser til høringsuttalelsen fra Motvind Norge, hvor det heter:

«Vi må passe oss for bit-for-bit ødeleggelsene av arealene. Det er ikke riktig arealforvaltning at det konsekvensutredes et anlegg, for så at konsekvensene i ettertid forverres gjennom ytterligere inngrep.»

4. Forslag fra mindretall

Forslag fra Senterpartiet og Fremskrittspartiet:

Forslag 1

Plan- og bygningsloven ny § 12 A-1 første ledd bokstav b skal lyde:

- b. Plikten til å betale kostnadsbidrag gjelder i 20 år fra hensynssonen ble kunngjort første gang, med mindre kommunen har gitt bestemmelse til hensynssonen om en kortere varighet, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav e.

Forslag 2

Plan- og bygningsloven ny § 12 A-2 første ledd bokstav e skal lyde:

- e. Det kan gis bestemmelse om at plikten til grunneierfinansiering av infrastrukturen skal gjelde for kortere tid enn 20 år.

Forslag fra Senterpartiet:

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen evaluere bruken av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering etter at ordningen har vært virksom i fem år, og komme tilbake til Stortinget med en sak om dette.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen kartlegge omfanget av og utviklingen i at avviste planforslag blir forelagt kommunestyrene, samt om og i hvilken grad denne praksisen reduserer innbyggernes medvirkningsmuligheter.

Forslag fra Rødt:

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen vurdere en forlengelse av den generelle fristen for ekspropriasjon til fordel for reguleringsplan og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

5. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité med følgende unntak:

A. I § 12-1 tredje ledd femte punktum, § 33-1 første ledd bokstav d og § 33-1 første ledd bokstav f fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti.

A. I § 16-5 a fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre og Sosialistisk Venstreparti.

A. I § 33-1 første ledd bokstav b fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt.

B. III fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rå Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k :

A.

V e d t a k t i l l o v

om endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-3 andre ledd skal lyde:

For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare kapittel 2 og 14 og § 12 A-13.

§ 4-2 første ledd skal lyde:

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, *jf. også § 11-8 a femte ledd.*

§ 6-4 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Dette gjelder ikke for konsesjon til *vindkraft- og solkraftanlegg* på land etter energiloven § 3-1.

§ 11-8 første ledd andre punktum skal lyde:

Hensyn og forhold som inngår i *tredje* ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser.

§ 11-8 tredje ledd bokstav a skal lyde:

- a. Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for *tiltak eller virksomheter*, *jf. § 1-6*, innenfor sonen.

§ 11-8 tredje ledd bokstav b skal lyde:

- b. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde *etter § 11-9 nr. 3, og om omfang, utforming, funksjons- og kvalitetskrav, standardnivå, avstand til midtlinje i veg og byggegrenser, samt forbud mot eller påbud om bestemte løsninger.*

§ 11-8 tredje ledd bokstav e skal lyde:

- e. Sone som *gjelder felles planlegging* for flere eiendommer, *fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler.*

Ved bruk av denne hensynssonen gjelder § 11-8 a.

Ny § 11-8 a skal lyde:

§ 11-8 a *Utarbeiding av plan som gjelder felles planlegging for flere eiendommer, fortetting, omforming og fornyelse mv.*

Til hensynssoner som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav e kan kommunen gi bestemmelser om krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder om særlige samarbeids- eller eierformer samt fortetting, omforming og fornyelse, og krav til infrastruktur som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav b.

Kommunen kan gi retningslinjer til hensynssoner som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav e, blant annet om forhold som skal avklares og belyses i videre regule-

ringsarbeid, og om samordning internt i kommunen og med statlige eller regionale myndigheter.

Kommunen kan fastsette en strategi for utviklingen av området som omfatter hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav e. Strategien skal omtale de målene, rammene og hensynene som skal være retningsgivende for den etterfølgende planleggingen og utbyggingen av området. Forslaget til strategi skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker. Når strategien er fastsatt, skal kommunen gjøre den tilgjengelig på internett. Før kommunen gjør vesentlige endringer i strategien, skal berørte myndigheter, grunneierne og festerne av eiendommer, og andre berørte, på en hensiktsmessig måte gis anledning til å uttale seg.

Før kommunen fastsetter hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav e, skal den legge til rette for at planen kan gjennomføres effektivt. Kommunen skal aktivt legge til rette for samarbeid om planforslaget med berørte grunneiere, festere, utbyggere, statlige og regionale myndigheter, beboere og virksomheter i området og andre interesserte. Berørte offentlige organer skal aktivt bidra til effektive samordningsprosesser med kommunen. Planarbeid etter dette leddet skal tilpasses planens omfang, kompleksitet og plannivå.

Innspill i samarbeids- og medvirkningsprosessen skal dokumenteres, behandles og besvares på en måte som gjør etterprøving mulig. Det skal redegjøres særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i planbeskrivelsen etter § 4-2 første ledd eller etter saksframlegget til kommunestyret etter § 11-14 andre ledd eller § 12-12 første ledd.

§ 11-9 nr. 3 skal lyde:

3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, *avfallssystem*, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, *jf. § 18-1.* Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, *jf. § 27-5,*

§ 11-9 nr. 5 skal lyde:

5. *tomtestørrelse*, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og oppdeling av boenheter til hybler,

§ 11-14 andre ledd skal lyde:

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, *jf. § 11-8 a femte ledd.* Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

§ 12-1 tredje ledd femte punktum skal lyde:

Fjerde punktum gjelder ikke for mindre konsesjonspliktige endringer innenfor et eksisterende vindkraftanlegg som er bygget ut i medhold av konsesjon gitt før 1. juli 2023, med mindre kommunen bestemmer at det likevel skal gjennomføres en områderegulering.

Nåværende femte og sjette punktum blir sjette og nytt sjuende punktum.

§ 12-6 første ledd skal lyde:

De *hensynene* og *restriksjonene* som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8, 11-8 a og 11-10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen. *Hensynssoner etter § 12 A-1 i kommuneplanens arealdel skal alltid videreføres i reguleringsplan.*

§ 12-7 nr. 1 skal lyde:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, *eiendomsinndeling* og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,

§ 12-11 nytt andre ledd skal lyde:

Fristen i første ledd gjelder ikke for forslag til reguleringsplaner som krever beregning av kostnadsbidrag etter § 12 A-4.

§ 12-12 første ledd andre punktum skal lyde:

Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt, jf. også § 11-8 a femte ledd.

§ 12-14 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende.

Nåværende andre punktum blir nytt tredje punktum.

Nytt kapittel 12 A skal lyde:

Kapittel 12 A. Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur mv.

§ 12 A-1 Bruk av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner

Kommunen kan i arealplaner som nevnt i §§ 11-5, 12-2 og 12-3 fastsette hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. For slike hensynssoner gjelder følgende:

- a. Tiltakshavere plikter å betale et kostnadsbidrag til kommunen samtidig med at det søkes om igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstilltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a, d og n innenfor hen-

synssonen. Kostnadsbidraget skal finansiere infrastruktur kommunen har gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. Infrastrukturen skal være kostnadsberegnet, og størrelsen på kostnadsbidraget skal være kunngjort, før det kan kreves kostnadsbidrag fra tiltakshavere, jf. § 12 A-4. En grunneier eller utbygger kan inngå avtale med kommunen om realopparbeidelse av infrastruktur, som helt eller delvis trer i stedet for å betale kostnadsbidrag.

- b. Plikten til å betale kostnadsbidrag gjelder i 30 år fra hensynssonen ble kunngjort første gang, med mindre kommunen har gitt bestemmelse til hensynssonen om en kortere varighet, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav e.
- c. Plikten til å betale kostnadsbidrag bortfaller når all infrastruktur er sikret etablert gjennom innbetalte kostnadsbidrag eller avtaler om opparbeidelse etter § 12 A-9, eller når hensynssonen oppheves.
- d. Krav om særskilt rekkefølge for kommunal, fylkeskommunal og statlig infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen, og krav om at utbygging av et område krever at nærmere angitt infrastruktur er tilstrekkelig etablert, gjelder ikke for tiltakshavere som har betalt kostnadsbidrag etter bokstav a. Kommunen kan fastsette unntak fra dette i bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav g.
- e. Det kan ikke inngås utbyggingsavtaler etter kapittel 17 for utbygging innenfor hensynssoner etter paragrafen her, med mindre noe annet følger av forskrift fastsatt med hjemmel i § 12 A-12 bokstav l. Reglene om opparbeidelsesplikt og refusjon etter kapittel 18 gjelder ikke for infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.
- f. Kommunen kan ikke fastsette nye forpliktelser etter dette kapitlet for tiltak som har fått rammetillatelse.

I en overordnet plan kan kommunen gi bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og b om infrastruktur ut fra hva det er rimelig grunn til å anta at blir nødvendig å etablere i området. Størrelsen på kostnadsbidraget per kvadratmeter bruksareal (BRA) som gjelder for utbyggingen, skal være lik i alle planer og for all utbygging som ligger innenfor hensynssonen i overordnet plan. Dersom kommunen gir bestemmelser til hensynssonen i overordnet plan, skal bestemmelsene gjelde for alle senere planer innenfor hensynssonen, med mindre kommunen gir avvikende bestemmelser i etterfølgende planer. Hensynssonen kan fastsettes i en detaljregulering selv om sonen ikke tidligere er fastsatt i en overordnet plan.

Bestemmelsene i § 11-8 a andre til femte ledd gjelder tilsvarende for planarbeid etter dette kapitlet.

§ 12 A-2 Bestemmelser til hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur m.m.

Kommunen kan i nødvendig utstrekning gi bestemmelser til hensynssoner etter § 12 A-1, som følger:

- a. Det kan gis bestemmelse om ny infrastruktur, eller utvidelse, oppgradering, ombygging, flytting eller riving av eksisterende infrastruktur, som helt eller delvis skal finansieres av grunneierne og utbyggerne innenfor hensynssonen, og som er nødvendig for utbyggingen innenfor hensynssonen.
- b. Det kan gis bestemmelse til infrastruktur som nevnt i bokstav a om omfang, utforming, funksjons- og kvalitetskrav, standardnivå, avstand til midtlinje på veg, byggegrenser, krav om særskilt rekkefølge for infrastruktur eller at infrastrukturen skal være tilstrekkelig etablert før utbygging kan finne sted, samt forbud mot eller påbud om bestemte løsnings.
- c. Det kan gis bestemmelse om at en nærmere angitt infrastruktur som nevnt i bestemmelse etter bokstav a helt eller delvis skal bekostes av grunneieren eller utbyggeren selv.
- d. Det kan gis bestemmelse om tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a, d og n som det ikke skal betales kostnadsbidrag for.
- e. Det kan gis bestemmelse om at plikten til grunneierfinansiering av infrastrukturen skal gjelde for kortere tid enn 30 år.
- f. Det kan gis bestemmelse om justering av kostnadsbidraget med grunnlag i relevante byggekostnadsindekser fram til betaling skjer.
- g. Det kan gis bestemmelse om at betaling av kostnadsbidrag fra grunneiere eller utbyggere ikke skal anses som en hel eller delvis oppfyllelse av rekkefølgekrav for kommunal, fylkeskommunal eller statlig infrastruktur som gjelder for utbygging av eiendommen, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav d.
- h. Det kan gis bestemmelse om merverdiavgift.

Kommunen kan gi bestemmelse etter første ledd om fylkeskommunal eller statlig infrastruktur dersom vedkommende myndighet samtykker.

Kommunen kan gi bestemmelser etter første ledd om sosial infrastruktur som nevnt i § 17-3 andre ledd dersom departementet, etter søknad fra kommunen, samtykker. Departementet kan bare gi slikt samtykke dersom vesentlige samfunnsmessige interesser tilsier det, berørte departementer eller fylkeskommuner har gitt sin tilslutning, og spørsmålet har vært forelagt berørte grunneiere eller festere for uttalelse. Departementet kan sette vilkår for samtykket for å ivareta samfunnsmessige interesser og andre interesser.

Når det er gitt samtykke etter andre eller tredje ledd til statlig eller fylkeskommunal infrastruktur, eller sosial infrastruktur som nevnt i § 17-3 andre ledd, gjelder bestemmelsene i dette kapittelet tilsvarende. Kommunen

skal ha ansvaret for å administrere finansieringsordningen i de tilfellene statlig eller fylkeskommunal infrastruktur er omfattet av ordningen.

§ 12 A-3 Forskuttering av utgifter til etablering av infrastruktur, frivillige bidrag

Kommunen og fylkeskommunen kan forskuttere kostnadsbidrag til etablering av infrastruktur når det er gitt bestemmelser til en hensynssone etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Grunneiere og utbyggere kan inngå avtaler med kommunen, fylkeskommunen eller statlig myndighet om forskuttering av kostnadsbidrag til etablering av infrastruktur når det er gitt bestemmelse som nevnt i første ledd. Slike avtaler kan omhandle rekkefølgen på etablering av infrastruktur og realopparbeidelse av infrastruktur. Avtalene skal inneholde en tilbakebetalingsplan som ikke kan strekke seg ut over ti år fra avtaletidspunktet.

Den som forskutterer etter andre ledd, kan kreve å få dekket nødvendige finansieringskostnader og renteutgifter.

Det kan forskutteres også for infrastruktur som ikke er forhåndsberegnet etter § 12 A-4.

Innbetalte forskudd skal disponeres av kommunen i samsvar med § 12 A-8.

Kommunen kan inngå avtaler med grunneiere og utbyggere som ønsker å betale et større kostnadsbidrag til kommunen enn det som ellers gjelder for utbyggingen innenfor hensynssonen. Slike avtaler kan kun gjelde infrastruktur som nevnt i bestemmelse etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. Andre ledd andre punktum og fjerde og femte ledd gjelder tilsvarende. Slike avtaler krever samtykke fra departementet. Departementet kan stille vilkår for samtykke, og det kan bare gis samtykke når viktige samfunnsmessige interesser tilsier det.

§ 12 A-4 Forhåndsberegning av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, utregning av kostnadsbidrag mv.

Størrelsen på kostnadsbidraget skal settes til et beløp per kvadratmeter bruksareal (BRA). Kostnadsbidraget skal beregnes ut fra de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, delt på forventet antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som kommunen finner sannsynlig at vil bli utbygd i den perioden betalingsforpliktelsen skal vare. Det skal gjøres fradrag for kommunens, fylkeskommunens eller statlig myndighets eventuelle andel av kostnadene til infrastrukturen og for frivillige bidrag etter § 12 A-3 sjette ledd.

For infrastruktur utenfor hensynssonen skal kostnadene som inngår i beregningsgrunnlaget etter tredje ledd, stå i forhold til den forventede bruken og nytten av tiltaket. Kommunen skal fastsette andelen i prosent av

de estimerte kostnadene for hele eller deler av infrastrukturen, eller som et fast beløp.

Følgende skal inngå i beregningen av de samlede estimerte kostnadene etter første og andre ledd:

- a. kostnader til etablering av nødvendig infrastruktur innenfor og utenfor hensynssonen
- b. kostnader til grunnerverv
- c. kommunens kostnader til å planlegge og gjennomføre grunneierfinansiering av infrastruktur i et utbyggingsområde etter dette kapittelet, som ikke skal overskride selvkost
- d. kostnader til sakkyndig bistand som nevnt i fjerde ledd
- e. finansieringskostnader og renteutgifter som nevnt i § 12 A-3 tredje ledd og renteutgifter som nevnt i § 12 A-8 andre ledd
- f. merverdiavgift som det ikke oppnås fradragsrett eller kompensasjon for.

Kommunen skal engasjere en uavhengig sakkyndig til å utføre beregningen av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, med mindre de berørte grunneierne og utbyggerne samtykker i en annen fremgangsmåte. Det kan unnlates å bruke sakkyndig når det anses åpenbart unødvendig. Kommunen kan gjøre de endringene og tilpasningene i den sakkyndiges beregninger som den finner nødvendig for å unngå fare for fremtidig finansiell over- eller underdekning, jf. § 12 A-8 sjette og sjuende ledd.

Beregningene etter første til fjerde ledd baseres på alminnelig aksepterte metoder for usikkerhetsanalyser. Kostnader til grunnerverv skal beregnes ut fra prinsippene i ekspropriasjonserstatningslova. Beregningene kan utsettes til etter at planforslaget har vært på høring.

§ 12 A-5 Fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse, begrensninger i kostnadsbidragets størrelse mv.

Kostnadsbidragets størrelse skal fastsettes av kommunen og kunngjøres etter reglene som gjelder for vedkommende plantype, jf. § 11-15 andre ledd og § 12-12 femte ledd. Den fagkyndiges estimer, kommunens eventuelle endringer og tilpasninger i disse og utregningen av kostnadsbidraget skal være åpne for innsyn. Kostnadsbidragets størrelse skal framgå av et dokument som følger planen, og kommunen skal holde dette dokumentet oppdatert i samsvar med § 12 A-5 og gjøre det tilgjengelig på internett.

Kommunen skal ha beregnet og godkjent de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, samt utregnet og kunngjort kostnadsbidragets størrelse, senest tre år etter at hensynssonen med krav til grunneierfinansiering er fastsatt i overordnet arealplan. Oversettes fristen, kan ikke kommunen kreve kostnader til forskuttert infrastruktur dekket av grunneiere eller utbyggere lenger tilbake i tid enn tre år. For detaljregulering

skal kostnadsbidragets størrelse kunngjøres samtidig med kunngjøringen av planen, jf. § 12-12 femte ledd.

Kostnadsbidraget skal legges til grunn fra det tidspunktet det er kunngjort, med mindre kommunen bestemmer at det skal gjelde fra et senere tidspunkt. Kommunen skal på hensiktsmessig måte underrette berørte grunneiere, festere og offentlige organer om kostnadsbidragets størrelse.

De samlede kostnadsbidragene som grunneierne og utbyggerne skal betale til finansiering av infrastrukturen, skal ikke være urimelig tyngende i forhold til den forventede bruken og nytten av infrastrukturen. Det skal ved vurderingen tas hensyn til bidragene fra kommunen, fylkeskommunen eller statlig myndighet til gjennomføringen av planen.

§ 12 A-6 Periodevis oppdatering av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen og av nytt kostnadsbidrag

Kommunen skal hvert femte år oppdatere beregningsgrunnlaget for de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur og utregne et nytt kostnadsbidrag, med mindre den finner det åpenbart unødvendig. Oppdateringen kan gjøres oftere dersom kommunen anser det nødvendig for å unngå fare for finansiell over- eller underdekning av kostnadene til gjenstående infrastruktur, jf. § 12 A-8 sjette og sjuende ledd. Femårsfristen skal regnes fra tidspunktet for kunngjøringen av kostnadsbidraget.

Bestemmelsene i § 12 A-4 og § 12 A-5 gjelder tilsvarende ved oppdateringer etter første ledd. Dersom det ikke foreligger ny kunnskap som tilsier ny beregning av estimerte kostnader, kan oppdateringen avgrenses til indeksregulering.

Ved beregning av kostnadsbidraget for den nye perioden skal det tas hensyn til innbetalte kostnadsbidrag og et eventuelt over- eller underskudd som skyldes at kostnadene til infrastrukturen som ble etablert i foregående periode, avviker fra det som ble lagt til grunn ved beregningen av kostnadsbidraget for perioden.

§ 12 A-7 Forpliktelser som gjelder ved ramme- og igangsettingstillatelse mv.

Før det sendes søknad om rammetillatelse, skal tiltakshaveren ha avklart med kommunen hvilke forpliktelser som gjelder for tiltaket etter bestemmelser gitt i eller i medhold av dette kapittelet. Beskrivelsen av forpliktelsene skal vedlegges tiltakshaverens søknad om rammetillatelse. Forpliktelsene skal framgå av rammetillatelsen.

For varige bruksendringer, midlertidige bruksendringer ut over to år og hovedombygging skal det bare betales kostnadsbidrag så langt tiltaket kan føre til økt bruk eller nytte av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Tiltakshaveren kan ikke få igangsettingstillatelse før det dokumenteres at korrekt kostnadsbidrag er innbetalt. Det skal ikke betales kostnadsbidrag for igangsettingstillatelser som kun gjelder riving.

Kommunen kan etter søknad gjøre unntak i rammetillatelse fra bestemmelser om særskilt rekkefølge på infrastruktur, eller at infrastrukturen skal være tilstrekkelig etablert før utbyggingen kan gjennomføres. Unntak fra krav som gjelder fylkeskommunal eller statlig infrastruktur, krever samtykke fra berørt myndighet.

Faller en rammetillatelse bort, bortfaller også plikten til å betale kostnadsbidrag. Tilsvarende gjelder ved endring av rammetillatelse, så langt endringen får betydning for kostnadsbidragets størrelse.

Dersom tiltaket innstilles, skal tiltakshaveren bare få tilbakebetalt innbetalte kostnadsbidrag dersom kommunen etter en samlet vurdering finner det ubetenkelig. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på om det er fare for fremtidig finansiell underdekning av infrastruktur tilknyttet hensynssonen. En avtalt plikt til realopparbeidelse av infrastruktur faller bare bort så langt det er regulert i avtalen, jf. § 12 A-9.

§ 12 A-8 Kommunens bruk av innbetalte kostnadsbidrag mv.

Kommunen kan bare bruke forskutterte midler og innbetalte kostnadsbidrag til å dekke kostnader til etablering av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Infrastrukturen som kostnadsbidragene skal dekke, kan opparbeides av kommunen selv eller etter avtale av en annen offentlig myndighet, grunneier, utbygger eller annen virksomhet, jf. § 12 A-9.

Kommunen kan ved vurderingen av rekkefølgen på infrastrukturetableringer eller krav som gjelder tilstrekkelig etablering av infrastruktur før utbyggingen kan igangsettes, ta hensyn til grunneiere eller utbyggere som har bidratt med forskutterte midler til infrastruktur etter § 12 A-3, eller som inngår avtale om realopparbeidelse av infrastruktur etter § 12 A-9.

Kommunen skal føre oversikt over innbetalte kostnadsbidrag, forskutterte bidrag, kostnader til opparbeidet infrastruktur, kostnader som gjelder kommunens eget arbeid med finansieringsordningen, påløpte finansierings- og rentekostnader samt refusjon av merverdiavgift som kommunen har mottatt etter opparbeidelsen av infrastruktur. Oversikten skal oppdateres minst en gang i året og gjøres tilgjengelig på internett.

Kommunen skal sørge for at infrastruktur som er finansiert med kostnadsbidrag fra grunneiere og utbyggere, er etablert senest tre år etter at plikten til grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav b og § 12 A-2 første ledd bokstav e.

Når en hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, skal kommunen de-

kke kostnadene til opparbeidelse av infrastruktur som ikke fullt ut er finansiert av kostnadsbidrag.

Dersom det gjenstår innbetalte kostnadsbidrag som ikke er brukt på infrastrukturetablering når plikten til grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, skal kommunen sørge for at midlene kommer området innenfor hensynssonen til gode.

§ 12 A-9 Avtale om realopparbeidelse av infrastruktur mv.

Kommunen, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan inngå avtale med tiltakshaver om opparbeidelse av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. For slike avtaler gjelder følgende:

- a. Det kan avtales at grunneier eller utbygger skal oppfylle hele eller deler av egen betalingsforpliktelse etter § 12 A-1 første ledd bokstav a gjennom realopparbeidelse av infrastruktur.
- b. Avtalen skal inngås til fastpris og bygge på beregningene som ligger til grunn for utregningen av kostnadsbidraget etter § 12 A-4, justert etter eventuelle byggekostnadsindekser, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav f. Kommunen kan unnlate å inngå avtale om fastpris for hele eller deler av opparbeidelsen når tungtveiende grunner taler for det.
- c. Den økonomiske verdien på opparbeidelsen skal, så langt den er kjent, framgå av avtalen.
- d. Hvis den økonomiske verdien på opparbeidelsen overstiger betalingsforpliktelsen som framgår av rammetillatelsen, skal det overskytende beløpet anses som forskuttering av kostnader til infrastruktur og følge reglene i § 12 A-3, med mindre noe annet er avtalt om et eventuelt etteroppgjør etter bokstav b.
- e. Avtalen kan også omhandle andre forhold av betydning for å besørge realopparbeidelse av infrastruktur.

En tiltakshaver som oppfyller hele eller deler av sin forpliktelse til å betale kostnadsbidrag etter § 12 A-1 første ledd bokstav a gjennom realopparbeidelse av infrastruktur, kan kreve å få dekket nødvendige renteutgifter som skyldes at merverdiavgift refunderes over tid. Rentekostnadene skal beregnes ut fra summen av ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på kostnadene til infrastrukturen, fratrasket beløpene som tiltakshaveren til enhver tid har mottatt fra mottakeren av infrastrukturen.

Kommunen og tiltakshaver kan inngå avtale om forhold som nevnt i § 17-3 første ledd bokstav c og d.

§ 12 A-10 Endring av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur mv.

Kommunestyret kan endre hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur og bestemmelser.

Før kommunestyret treffer vedtak om endring, skal berørte myndigheter, grunneierne og festerne av eiendommer innenfor sonen og andre berørte på hensiktsmessig måte gis anledning til å uttale seg. Dette gjelder ikke for mindre endringer i bestemmelser som gjelder infrastruktur som nevnt i bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og b, med mindre endringen fører til en vesentlig økning i kostnadsbidraget som gjelder for utbyggingen innenfor hensynssonen.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endring som nevnt i første ledd.

Vedtak etter første ledd som gjelder infrastruktur som nevnt i § 12 A-2 andre og tredje ledd, krever samtykke fra berørt myndighet.

Kommunen skal på hensiktsmessig måte underrette berørte grunneiere, festere og offentlige organer om vedtak etter første ledd.

§ 12 A-11 Klage

Følgende avgjørelser etter dette kapittelet kan påklages:

- a. beregningen av kostnadsbidragets størrelse og senere oppdateringer av kostnadsbidraget og om dette er urimelig tyngende, jf. § 12 A-4, § 12 A-5 og § 12 A-6.
- b. avslag på tilbakebetaling av kostnadsbidrag etter § 12 A-7 femte ledd.

§ 1-9 andre ledd gjelder tilsvarende for klager etter første ledd. Forhold etter første ledd bokstav a kan ikke påklages dersom de er endelig fastsatt i en overordnet plan og senere videreføres til en ny reguleringsplan uten endringer. Kostnadsbidragets størrelse skal bare prøves av klageinstansen én gang, men kan prøves på nytt hver gang det blir endret, jf. § 12 A-6 første ledd.

Avtaler kan ikke påklages.

§ 12 A-12 Forskrifter

Departementet kan gi forskrift om

- a. utforming av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering, jf. § 12 A-1
- b. utforming av rekkefølgekrav for infrastruktur, krav om at infrastruktur skal være tilstrekkelig etablert før utbygging kan finne sted, og unntak fra slike krav, jf. §§ 12 A-1, 12 A-2 og 12 A-7
- c. hvilken infrastruktur det kan gis bestemmelser om, og krav til beskrivelser, kvalitetsnivå, saksbehandlingsregler for samtykke fra fylkeskommune eller staten, bestemmelser om merverdiavgift som det ikke gis fradragsrett eller kompensasjon for, og rentekompensasjon mv.

- d. forskuttering av kostnadsbidrag og infrastruktur, utforming av tilbakebetalingsplan for forskuttede midler og avtaler om rekkefølge på infrastruktur, dekning av finansieringskostnader, renteutgifter og -satser og frivillig bidrag, jf. § 12 A-3
- e. forhåndsberegningen av de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur og utregningen av kostnadsbidrag, bruk av byggekostnadsindekser og sakkyndige, tidsfrister, beregning av kostnadsbidrag som gjelder bruksendring eller hovedombygging, kriterier som kan inngå i vurderingen av hva som er urimelig tyngende, og bruk og nytte av infrastrukturen, jf. § 12 A-5
- f. periodevis oppdatering av de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur, hva som kan regnes som fremtidig fare for finansiell over- eller underdekning av kostnader, og beregning av over- eller underskudd etter etablering av infrastruktur, jf. § 12 A-6 første ledd
- g. hvilke forpliktelser som skal framgå av rammetillatelsen, andre tidspunkter for innbetaling av kostnadsbidrag enn når det gis igangsettingstillatelse, kommunens kontroll av dokumentasjon, adgang til å kreve sikkerhetsstillelse, endring og bortfall av forpliktelser, jf. § 12 A-7
- h. begrensninger i kommunens disponering av innbetalte kostnadsbidrag og forskuttede midler, krav til dokumentasjon, tidsfrister, håndtering av manglende kostnadsdekning og anvendelse av innbetalte kostnadsbidrag som ikke blir brukt til infrastruktur-etablering, jf. § 12 A-8
- i. innholdet i avtaler mellom kommunen og tiltakshaver om opparbeidelse av infrastruktur, hva som kan regnes som fastpris og uforutsette utgifter, unntak fra bruk av fastpris, utregning av etteroppgjør og kompensasjon for rentekostnader tilknyttet merverdiavgift, jf. § 12 A-9
- j. utfyllende regler om endring av hensynssone og bestemmelser med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur og hva som kan regnes som mindre endring, jf. § 11-17, § 12-14 og § 12 A-10
- k. frister for kommunens behandling av reguleringsplaner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. § 12-11
- l. i hvilke situasjoner bruk av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 er tillatt i stedet for, eller i kombinasjon med, hensynssone med krav om grunneierfinansiering etter dette kapittelet, jf. § 12-1 første ledd bokstav e.

§ 12 A-13 Hensynssoner for flytting av infrastruktur, finansiering av flytting mv.

Kommunen kan i arealplaner som nevnt i §§ 11-5, 12-2 og 12-3 fastsette hensynssoner med krav om flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsfor-

mål. Det skal samtidig gis bestemmelser til hensynssonen om at grunneiere eller utbyggere innenfor hensynssonen kan betale til kommunen eller eieren av infrastrukturen et kostnadsbidrag som helt eller delvis skal finansiere flyttingen. Kommunen skal også gi nødvendige bestemmelser til sonen som nevnt i § 12 A-2 første ledd bokstav a og b.

Eieren av infrastrukturen må gi samtykke til flytting og bestemmelser som nevnt i første ledd.

Eieren av infrastrukturen skal ha ansvaret for flyttingen, med mindre det avtales at kommunen skal ha det. Den som har ansvaret for flyttingen, skal forhåndsberegne de samlede kostnadene for dette. Forhåndsberegningen skal omfatte alle kostnadene til flytting av infrastrukturen, som planlegging, gjennomføring og idriftsetting av anlegg. Eierens og kommunens administrative kostnader til arbeidet med flytting kan tas med. Kostnadene skal ikke overskride selvkost.

Kommunen kan inngå avtaler med grunneiere, utbyggere og eieren av infrastrukturen om innbetaling av kostnadsbidrag, forskuttering og sikkerhetsstillelse, sluttoppgjør og andre forhold av betydning for flytting av infrastruktur.

Bestemmelsene i § 12 A-2 andre ledd og § 12 A-10 gjelder tilsvarende for hensynssoner etter denne paragrafen.

Departementet kan gi forskrift om flytting av infrastruktur etter denne paragrafen.

Ny § 16-5 a skal lyde:

§ 16-5 a Ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering mv.

Grunneiere eller festere innenfor en hensynssone fastsatt etter § 12 A-1 kan etter samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak som er omfattet av krav om grunneierfinansiering etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og c.

Ekspropriasjon etter første ledd kan bare foretas dersom det foreligger samtykke fra kommunestyret innen ti år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Kostnadene til ekspropriasjon etter paragrafen her skal tas med i utregningen av kostnadsbidraget som gjelder for grunneierfinansiering, jf. § 12 A-4 tredje ledd bokstav b.

§ 17-1 skal lyde:

§ 17-1 Adgangen til å inngå utbyggingsavtale

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne loven, og som gjelder gjennomføring av *kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*.

Kommunen kan ikke kreve at det skal inngås utbyggingsavtale.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale for et område før *kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for utbyggingen* er vedtatt.

§ 17-2 skal lyde:

§ 17-2 Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale skal ha grunnlag i et vedtak fattet av kommunestyret selv. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter en utbyggingsavtale, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Vedtaket skal så langt som mulig synliggjøre hvilke områder som omfattes av vedtaket, og hvilke typer tiltak utbyggingsavtalene forventes å gjelde.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser for å klarlegge hvilke forutsetninger som skal til for at et område kan bygges ut.

§ 17-3 skal lyde:

§ 17-3 Utbyggingsavtalens innhold

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

- at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak
- forskuttering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak
- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Det kan ikke avtales at en grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste, forskuttede, gi lån til eller på annen måte finansiere sosial infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige etter lov skal skaffe til veie.

En utbyggingsavtale kan ikke gjelde infrastrukturtiltak som er tilstrekkelig etablert i samsvar med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller der etableringen er sikret. Det samme gjelder kostnader til drift av infrastrukturen og generelle løpende utgifter knyttet til utbygging.

§ 17-4 skal lyde:

§ 17-4 Grunneiers eller utbyggers bidrag til infrastruktur

Grunneiers eller utbyggers bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i et rimelig forhold til utbyggingsart og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Det kan tas hensyn til kommunens bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktelser etter avtalen.

Grunneiers eller utbyggers endelige kostnad ved forskuttering av offentlig infrastruktur etter § 17-3 første ledd bokstav b skal ikke overstige rammene i første ledd.

§ 17-5 skal lyde:

§ 17-5 *Samtykke til å fravike reglene*

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i § 17-3 og § 17-4 dersom samfunnsmessige interesser tilsier det og grunneieren eller utbyggeren er enig.

§ 17-6 skal lyde:

§ 17-6 *Saksbehandling, offentlighet og klage*

Kommunen skal:

- a. kunngjøre oppstarten av forhandlinger om utbyggingsavtale
- b. legge ut et fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader
- c. kunngjøre en inngått utbyggingsavtale.

Første ledd gjelder tilsvarende ved endringer i en inngått utbyggingsavtale, med mindre endringene er uvesentlige.

For utbyggingsavtale hvor den private partens forpliktelser etter § 17-3 første ledd bokstav a i all hovedsak omfattes av § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i første og andre ledd, § 17-1 tredje ledd og § 17-2.

En utbyggingsavtale kan ikke påklages.

§ 17-7 skal lyde:

§ 17-7 *Forskrifter*

Departementet kan gi forskrift om krav til inngåelsen av utbyggingsavtaler, typer av tiltak som kan omfattes eller ikke omfattes, omfanget av bidrag som kan avtales, hvordan vilkårene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

Ny § 18-13 skal lyde:

§ 18-13 *Infrastruktur med krav om grunneierfinansiering*

Det kan ikke kreves opparbeidelse eller refusjon etter bestemmelsene i dette kapittelet for infrastruktur med krav om grunneierfinansiering etter kapittel 12 A.

Overskriften til § 19-1 skal lyde:

§ 19-1 *Adgang til å gi dispensasjon*

§ 19-1 nytt andre ledd skal lyde:

Det kan ikke dispenseres fra bestemmelsene i kapittel 12 A, bestemmelsene i kapittel 17 eller saksbehandlingsregler.

§ 19-2 andre ledd skal lyde:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

§ 20-1 første ledd bokstav m skal lyde:

- m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller matrikkelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. matrikkellova, unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner

§ 20-4 første ledd bokstav d skal lyde:

- d. opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m

§ 20-5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Søknad og tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn to måneder.

Søknad og tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når

- a. tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med en rettslig bindende plan
- b. tiltaket skjer etter krav som nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav g
- c. eksisterende matrikkelenhet registrert som offentlig veg skal deles i forbindelse med at ansvaret for administrasjonen av offentlige veier skal endres mellom staten, et statlig utbyggingsselskap for veg, fylkeskommunen eller kommunen
- d. tiltaket behandles som en grensejustering eller sammenlåing etter matrikkellova.

Nåværende fjerde og femte ledd blir femte og nytt sjette ledd.

§ 21-2 sjette ledd skal lyde:

De som er nevnt i matrikkellova § 9, med de begrensningene som følger av matrikkellova § 12 femte ledd, § 15 andre ledd og § 15 a fjerde ledd, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. Søknaden skal angi hvordan matrikkelenhetene ønskes utformet, og angi de aktuelle grenseforløpene med nødvendig klarhet og nøyaktighet. Søknaden skal også vise hvordan nye matrikkelenheter og endrede grenser på en hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

§ 21-4 sjuende ledd skal lyde:

Kommunen kan i en tillatelse om opprettelse eller endring av eiendom angi i hvilket omfang det ved matrikkelføringen kan gjøres tilpasninger i nye eller endrede grenser ut over eventuelle tilpasninger som følger av mindre avvik fastsatt etter matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum. Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan

kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

§ 26-1 første punktum skal lyde:

Opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikke kan matrikkelføres etter matrikkellova.

§ 33-1 skal lyde:

§ 33-1 Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for

- a. behandling av søknader om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for annet arbeid som det etter denne loven eller forskrift påhviler kommunen å utføre
- b. dekning av utgifter etter kulturminneloven § 10 for gjennomføring av undersøkelser etter kulturminneloven § 9 på eiendommen til den som har anmodet kommunen om å regulere
- c. behandling av private planforslag etter § 12-11 frem til kommunen har avgjort om forslaget skal fremmes
- d. behandling av områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg som nevnt i § 12-1 tredje ledd
- e. utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn
- f. behandling av søknader om samtykke til ekspropriasjon etter § 16-5 a.

Gebyret skal ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Det skal framgå av forskriften hvor mye av gebyret som skal dekke utgiftene til tilsyn. Tiltakshaveren kan selv sørge for de nødvendige utredningene.

Eieren skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyrer for driftskontroll kan helt etter delvis dekkes av årsavgiften.

Kommunen kan ikke kreve gebyr for kostnader som nevnt i § 12 A-4 andre ledd bokstav c.

I følgende bestemmelser skal «grav- og urnelunder» endres til «gravplasser»:

§ 11-7 andre ledd nr. 1, § 12-5 andre ledd nr. 1, § 13-3 andre ledd, § 15-1 og § 15-2 første ledd.

II

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 6 første ledd bokstav d skal lyde:

- d. opplysninger om matrikelomforming, arealoverføring, endring av grenser for festegrunn, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense, eller

§ 10 andre ledd skal lyde:

Ei ny matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleining eller matrikkeleiningar den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på. Dette gjeld ikkje ved oppretting av ny grunneigedom, anleggseigedom eller festegrunn i samsvar med § 9 første ledd bokstav b til h.

Ny § 15 a skal lyde:

§ 15 a Matrikelomforming

Ved matrikelomforming kan det opprettast nye grunneigedommar og nye anleggseigedommar, og grensene mellom eksisterande grunneigedommar og anleggseigedommar kan endrast. Før ei slik matrikelomforming kan matrikkelførast, skal det vere gitt løyve som for oppretting av ei ny matrikkeleining, og liggje føre nødvendige fråsegner om overdraging av eigdomsrett, pantefråfall og konsesjonar for alt areal som blir overført mellom matrikkeleiningar.

Ei matrikelomforming kan krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a til f. Matrikelomformingar som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i saker som er kravde etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte. Kravet skal innehalde samtykke frå dei som har grunnboksheimel som eigar eller festar av dei matrikkeleininingane som omforminga får verknad for, og dei som har andre tinglyste rettar som omforminga får verknad for.

Departementet kan gi forskrift om matrikelomforming.

§ 24 første ledd skal lyde:

Så snart ei oppretting av ny matrikkeleining, matrikelomforming, samanslåing, endring av festegrunn eller eigarseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikkje sende meldinga før eventuelle klager over vedtak om løyve etter plan- og bygningsloven § 20-2 eller vedtak etter eierseksjonsloven § 13 er avgjorde.

§ 26 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Kommunen kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen, eller når det følgjer av forskrift gitt i medhald av § 17 andre ledd at slike opplysningar kan klarleggjast utan oppmålingsforretning.

§ 33 tredje ledd første punktum skal lyde:

I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller anna endring av eigedom som krev kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med løyvet.

§ 34 fjerde ledd skal lyde:

Reglane om merking og måling gjeld tilsvarende for arealoverføring, *endring av festegrunn, matrikelomforming*, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense.

§ 41 første ledd tredje punktum skal lyde:

Tilsvarende gjeld for andre måleoppgåver som blir utførde på oppdrag av stat, statsforetak, *fylkeskommune* eller kommune, eller under rettleiing av kommunen eller staten sitt geodetiske fagorgan.

III

Loven gjelder fra den tiden Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

Departementet kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

B.

I

Stortinget ber regjeringen legge til rette for egnede og begrensede pilotprosjekter med et representativt utvalg av kommuner for å kunne høste tidlige erfaringer av nytt regelverk.

II

Stortinget ber regjeringen evaluere bruken av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering etter at ordningen har vært virksom i noe tid, og komme tilbake til Stortinget ved behov for justeringer.

III

Stortinget ber regjeringen sørge for at reglene om hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i praksis ikke gir kommunen et utvidet handlingsrom i vurderingen av hva som er nødvendig infrastruktur, sammenlignet med bruk av utbyggingsavtaler.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 4. juni 2025

Sverre Myrli

leder

Siri Gåsemyr Staalesen

ordfører



Stortingets presidentskap
Ekspedisjonskontoret
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref
25/838-41

Dato
30. april 2025

Utsiktede feil i Prop 115 L (2024-2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova

Jeg viser til oversendelsen rett før påske av Prop 115 L (2024-2025) *Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova* (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.),

Det er avdekket at lovproposisjonen inneholder feil som jeg finner det riktig å gjøre Stortinget oppmerksom på. Det gjelder feil i to av merknadene til lovforslaget, og en henvisningsfeil i de generelle motivene.

1. Plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd

Proposisjonen inneholder et forslag om endring av plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd.

Spesialmerknaden til bestemmelsen inneholder en unøyaktighet, jf. proposisjonen s. 229. Bestemmelsen i bokstav a er undergitt en språklig endring, og ikke forenklet slik det framgår av den foreliggende teksten. Avsnittet som begynner med «Nytt fjerde ledd ...» skal deles i to og lyde:

«Nytt *fjerde ledd* viderefører gjeldende tredje ledd første punktum om unntak fra søknadsplikten for visse eiendomstiltak. Det er tatt inn en presisering om at unntaket omfatter både krav om søknad og om tillatelse.

Bokstav a gjelder eiendomstiltak som skjer som ledd i jordskifte, *bokstav b* gjelder visse registertekniske matrikkelføringer for eiendom som krysser kommunegrenser, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav g, og *bokstav c* gjelder offentlig veggrunn som krysser inndelinger mellom ulike vegmyndigheter. Bestemmelsene er videreført

uendret, med unntak for en mindre språklig endring i bokstav a som ikke er ment å endre det rettslige innholdet.»

2. Matrikkellova § 10 andre ledd

Proposisjonen inneholder et forslag om endring av matrikkellova § 10 andre ledd. Forslaget er en presisering av gjeldende rett.

Spesialmerknaden til forslaget er falt ut av proposisjonen, jf. s. 231. Manglende tekst skal lyde:

«Til § 10 andre ledd

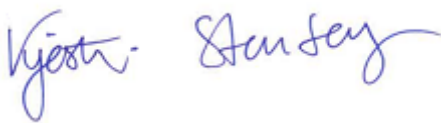
Første punktum slår fast at ny matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten blir utskilt fra eller opprettet på. Vilkåret betegnes ofte som et vilkår om geografisk klarhet.

Nytt *andre punktum* presiserer at ny grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn i visse tilfeller kan opprettes selv om vilkåret om geografisk klarhet ikke foreligger. Det gjelder de spesielle situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h, hvor noen krever matrikulering på særskilt grunnlag. Unntaket er etter gjeldende regler presisert i matrikkelforskriften § 27 sjette ledd, og blir med dette tatt inn i loven.»

3. Feilskrift

I proposisjonen på side 83 høyre spalte første avsnitt er henvisningen til punkt 8.8 feilskrift for punkt 2.3.

Med hilsen



Kjersti Stenseng



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref
2025/1563

Vår ref
25/838-61

Dato
4. juni 2025

Prop. 115 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.) – svar div. spørsmål om ekspropriasjon

Jeg viser til brev fra komiteen av 03.06.2025.

Komiteen stiller spørsmål om hva konsekvensen vil bli av å ikke åpne for å la grunneiere eller festere søke kommunen om ekspropriasjon i hensynssoner med grunneierfinansiert infrastruktur etter § 16-5 a. Videre ønsker komiteen svar på noen ytterligere spørsmål/tema. Jeg besvarer i samme rekkefølge som spørsmålene stilt i brevet hit.

Spørsmålene berører et komplisert rettsområde, og er besvart med svært kort frist. Derfor tar jeg forbehold om at det kan være noen elementer som er upresise eller kunne vært mer utfyllende.

Hovedspørsmål

Hva vil konsekvensen av å ikke åpne for å la grunneiere eller festere søke kommunen om ekspropriasjon i hensynssoner med grunneierfinansiert infrastruktur etter § 16-5 a?

Svar:

Dersom § 16-5 a bortfaller, vil grunneiere og festere (og utbyggere) måtte falle tilbake på dagens regler for ekspropriasjon i plan- og bygningsloven kapittel 16.

Dersom kommunen ikke ønsker å være ekspropriant etter § 16-2, kan grunneier eller utbygger søke kommunestyret om samtykke til ekspropriasjon etter § 16-5, som lyder:

§ 16-5 Grunneiers og festers rett til ekspropriasjon til offentlig veg, avløps- og overvannsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon for å oppfylle opparbeidingsplikten i § 18-1. Retten gjelder der offentlig veg, hovedavløpsledning eller offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann skal opparbeides før en eiendom bebygges, opprettes eller endres. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av del av reguleringsplan hvor områder er lagt ut til felles avkjørsel, felles anlegg for disponering og avledning av overvann og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.

Dersom kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formålet.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon som er nødvendig for å gjennomføre tilknytningsplikten etter §§ 27-1 eller 27-2.

Bestemmelsene dekker noen av de infrastrukturtypene det kan gis bestemmelse om til hensynssoner med krav om grunneierfinansiering, men de fleste faller utenfor. Når det gjelder infrastruktur som kan dekkes av kapittel 12 A, vises til omtalen i proposisjonen punkt 5.8. Departementet legger til grunn at § 16-5 ikke dekker bl.a. følgende tiltak:

- avfallssystemer
- vannanlegg, vann-, avløp-, overvannsanlegg som ikke er offentlig/«felles», det vil si tilførselsledninger ol. frem til et utbyggingsområde
- turveger, gang- og sykkelveger, skiløyper og skibruer, belysning og skilting til disse, samt busstopp, trikkestopp o.l. som skal betjene et utbyggingsområde
- etablering av dammer, kanaler og andre vannveger frem til et utbyggingsområde
- grønn infrastruktur, av type friområder, torg, møteplasser parker mv. (ref. s. 94 i proposisjonen).

Tilleggsspørsmål nr. 1

Hva vil de praktiske ulempene av å ikke vedta en slik adgang for grunneier og fester som foreslått i lovforslaget være?

Svar:

Kommunen vil ofte ha stilt rekkefølgekrav som gjelder disse tiltakene i et utbyggingsområde. Det betyr at de må være tilstrekkelig etablert før utbyggingen av et område kan finne sted, jf. pbl. § 12-7 nr. 10. Slike tiltak må kommunen etter dagens regler selv ekspropriere med hjemmel i § 16-2. Dette kan ikke overlates til grunneier eller fester som rammes av rekkefølgekravet. Dersom kommunen ikke selv, på lang eller kort sikt, ønsker å ekspropriere eller ikke har tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre ekspropriasjon, vil utbyggingen måtte utsettes.

Forslaget til ny § 16-5 a åpner for at kommunen kan overlate til grunneier eller fester å foreta ekspropriasjon av de nevnte tiltakene, opparbeide tiltakene og dermed oppfylle rekkefølgekravet. Vedkommende kan inngå avtale med kommunen om overføring av arealene på et senere tidspunkt, f.eks. etter at tiltakene er opparbeidet. Det vises i denne sammenheng også til at § 12 A-3 andre ledd åpner for at grunneier og fester (utbygger) kan forskuttede for infrastruktur gjennom realopparbeidelse. Denne forskutteringsordningen mister sin hensikt dersom kommunen ikke selv ønsker å ekspropriere og heller ikke kan overlate til grunneier og fester å foreta ekspropriasjon. En utbygger vil neppe forskuttede for infrastruktur som er nødvendig for egen utbygging, hvis det ikke blir gjennomført nødvendig ekspropriasjon.

Departementet mener det er mer kostnads- og ressurskrevende for kommunen å være ekspropriant og part i saken, enn hvor privat part er det. Privat part vil ha større forhandlingsrom til å inngå en minnelig avtale om erverv av arealer enn det kommunen ofte har. Det beror på at kommunen ikke nødvendigvis har de samme økonomiske «musklene» som en privat utbygger har til å godta en høyere pris. Kommunen har med andre ord ofte et mer avgrenset forhandlingsrom enn en privat part.

Ekspropriasjon hvor kommunen er part vil på grunn av begrenset kompetanse eller kapasitet i egne rekker kunne ta lenger tid, og mulig forsinke gjennomføringen av gjennomføringen av utbyggingen.

Tilleggsspørsmål nr. 2

Vil en konsekvens være at kommunen blir nødt til å ekspropriere for mye, unødvendig, og/eller for tidlig, sammenlignet med å gi utbygger/grunneier eller fester mulighet til å søke om ekspropriasjon i de tilfellene der det blir nødvendig fordi man ikke har funnet en løsning?

Svar:

Kommunen har påtatt seg realiseringsforpliktelsen og må ekspropriere innen 10-årsfristen for å gjennomføre ekspropriasjon, uavhengig av utbyggingstakten i området. Det oppstår dermed en fare for at kommunen eksproprierer mer enn det som er nødvendig.

En reguleringsplan gir ingen utbyggingsplikt, og man kan tenke seg at planen ikke blir fullt ut realisert. I et slikt tilfelle vil en for "tidlig" ekspropriasjon i regi av kommunen teoretisk kunne medføre at det eksproprieres et areal som det senere viser seg det ikke er behov for å

realisere. En utbygger derimot vil ekspropriere arealet i nær sammenheng med selve utbyggingen, med visshet om at arealet skal benyttes som forutsatt i reguleringsplanen. Det vil derfor kunne være en viss risiko for at kommunen eksproprierer for mye.

Tilleggsspørsmål nr. 3

Hva blir følgene dersom Stortinget ikke vedtar ny § 16-5 a? Kan kommunen i så fall ta initiativ til tilsvarende ekspropriasjon innenfor rammene av nåværende § 16-5? Hvis ikke: Hvordan kan kommunene sikres en tilsvarende mulighet?

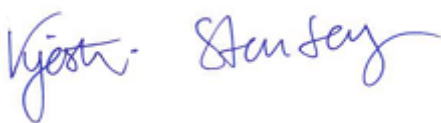
Svar:

Som nevnt i proposisjonen, vil kommunen selv normalt være ekspropriant ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2. Kommunen treffer ekspropriasjonsvedtak til gjennomføring av reguleringsplan, slik at kommunen både er vedtaksmyndighet og ekspropriant. Det innebærer også at kommunen formelt sett vil være saksøker i et senere erstatningsskjønn. Der kommunen eksproprierer til gjennomføring av reguleringsplaner som skal realiseres av en privat aktør, kan kommunen og vedkommende aktør inngå avtale om overføring av arealer mot at kommunens utgifter til skjønnssaken og erstatning til grunneiere og rettighetshavere dekkes.

Dersom Stortinget ikke vedtar ny § 16-5a må kommunen gjennomføre ekspropriasjon, inkl. for regulerte tiltak som omfattes av § 16-5. Kommunal gjennomføring av ekspropriasjon vil kunne ta lengre tid, enn om grunneiere/festere gis ekspropriasjonsadgang. (Kostander, prioritering, ressurser.)

Det er grunn til å anta at § 16-2 ikke dekker ekspropriasjon av tilknytningsplikten etter pbl. §§ 27-1 eller 27-2, jf. § 16-5 siste ledd.

Med hilsen



Kjersti Stenseng

