



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2623-6

30. juni 2021

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

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

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

Frist for å sende hørings svar er **mandag 1. november 2021**.

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

Spørsmål kan rettes til

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

Hørings svar sendes via denne nettsiden: [www.regjeringen.no/id2864252](http://www.regjeringen.no/id2864252)

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Kontoradresse  
Akersg. 59  
[www.kmd.dep.no](http://www.kmd.dep.no)

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling  
Planavdelingen

Saksbehandler  
Magnar Danielsen  
22 24 59 58

## Nærmere om forslagene

### Fortetting og transformasjon

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

Forslaget åpner for at hensynssonen skal kunne

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

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

### Finansiering av offentlig infrastruktur

#### *Ny områdemodell*

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

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

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

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

#### *Videreføring av reglene om utbyggingsavtaler*

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

#### Andre mindre lovforslag

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

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

#### Endringer i statlige planretningslinjer om klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

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

#### Svalbard

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

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Magnar Danielsen  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Vedlegg:

Liste over høringsinstanser

Høringsnotat I

Høringsnotat II

## Høringsinstanser

Departementene

Statsforvalterne

Fylkeskommunene

Kommunene

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir)

Barneombudet

Bioforsk Jord og Miljø

Brønnøysundregistrene

Datatilsynet

Deltasenteret

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

Direktoratet for forvaltning og IKT (DIFI)

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Distriktsenteret

Finanstilsynet

Finnmarkseiendommen

Fiskeridirektoratet

Folkehelseinstituttet

Forbrukerrådet

Forsvarets ingeniørhøgskole

Forsvarsbygg

Helsedirektoratet

Husbanken

Innovasjon Norge

Jernbanedirektoratet

Justervesenet

Konkurransetilsynet

Kystdirektoratet

Kystverket

Landbruksdirektoratet

Likestillings og diskrimineringsombudet

Longyearbyen lokalstyre

Mattilsynet

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet (Nkom)

Nasjonalt folkehelseinstitutt

Norges forskningsråd

Norges geologiske undersøkelser (NGU)

Norges institusjon for menneskerettigheter

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Norsk Design- og arkitektursenter (DOGA)

Oljedirektoratet

Politidirektoratet

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

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

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

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

OsloMet - By- og regionforskningsinstituttet NIBR

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

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

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

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

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



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

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

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