



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Rundskriv T-2/2003

Om endringer i plan- og byggningsloven

Tidsfrister i planleggingen, kart og
stedfestet informasjon

FORORD

Stortinget har vedtatt endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon). Endringene trer i kraft 1. juli 2003.

Plan- og bygningsloven er endret på følgende områder:

- tidsfrist for kommunenes behandling av private forslag om regulering
- tidsfrist for kommunestyrets behandling av planutvalgets reguleringsforslag
- tidsfrist for berørte myndigheters adgang til å fremme innsigelse til regulerings- og byggesaksplaner
- rapporteringssystem i reguleringssaker som tar lang tid
- bedre tilgang til kart og annen geografisk informasjon

Flere rapporter viser at samfunnet kan spare betydelige beløp dersom plan- og byggesaksbehandlingen blir mer effektiv. For eksempel viser en utredning fra Prosjekt PBL-2000 (KanEnergi 2001) et årlig innsparingspotensiale på mellom 3 og 3,5 mrd. kroner ved mer effektiv plan- og byggesaksprosess. En utredning fra Næringslivets Hovedorganisasjon om samfunnsøkonomiske konsekvenser ved forsinket byggesaksbehandling (ECON 1991) viser et tilsvarende innsparingspotensiale. I tillegg kommer samfunnsnyten av mer effektiv saksbehandling.

Etter departementets oppfatning er ikke mulige *kostnader* ved kortere behandlingstid vurdert tilstrekkelig i rapportene. En mener likevel at den totale nytten for samfunnet ved mer effektiv planbehandling overstiger disse kostnadene.

Dersom grunneiere, utbyggere, interesseorganisasjoner og privatpersoner får vite hvor lang tid det normalt tar å behandle en reguleringsplan, vil det bli lettere å forutsi for eksempel når byggearbeider kan starte. I verne sakene vil også frister ha positive virkninger.

For kommunen medfører lovendringene frist for planutvalgets behandling av private forslag om regulering, frist for kommunestyrets behandling av planutvalgets reguleringsforslag og en rapporteringsordning til planutvalget i saker som tar lang tid.

Lovendringene innebærer at berørte myndigheter må fremme innsigelse innen den fristen som kommunen setter for uttalelse til plansaken. Dette gjelder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Hensikten med lovendringene er å oppnå samfunnsmessige besparelser gjennom å gjøre planbehandlingen i kommunene mer effektiv og forutsigbar for brukerne og å få en bedre utnyttelse av offentlige myndigheters ressursinnsats. Dette skal likevel ikke gå på bekostning av kvaliteten og grundigheten i prosessen.

Tilgang til kart og annen geografisk informasjon er nødvendig i alle faser av arbeidet med planer og utbygging – fra analyse av utbyggingsmuligheter – via plangjennomføring – til å skaffe kunnskap om hva som faktisk skjer med arealene over tid.

Det er vedtatt en egen bestemmelse om kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven, blant annet for å utarbeide kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner, situasjonskart og situasjonsplaner. Forslaget klargjør gjeldende ansvarsfordeling hvor kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag, og staten skal stille nasjonale kartdata til rådighet og samarbeide med kommunen om felles kartdatabaser. Forslaget gir kommunen hjemmel til å kreve at data leveres på digital form i større saker. Departementet vil med hjemmel i loven utarbeide forskrift om dette.

Med hilsen



miljøvernminister

INNHOOLD

1.	Innledning	3
2.	Sammendrag – kort om endringene	3
3.	Nærmere om de enkelte bestemmelser	3
3.1	Frist for behandling av private forslag om regulering	3
3.2	Rapporteringsplikt i reguleringssaker som tar lang tid	4
3.3	Frist for kommunestyrets behandling av reguleringsforslag	5
3.4	Frist for innsigelse til regulerings- og bebyggelsesplaner	5
3.5	Bedre tilgang til kart og annen geografisk informasjon	7
Vedlegg	9
	Plan- og bygningsloven – paragrafer det er gjort endringer i	9
	Kulturminneloven – om undersøkelsesplikt	11

1. Innledning

Dette rundskrivnet gir oversikt over de endringer i plan- og bygningsloven som ble vedtatt ved lov 9. mai 2003 nr. 32.

Lovendringene trer i kraft 1. juli 2003.

Bakgrunnen for lovendringene er omtalt i Ot.prp. nr. 113 (2001–2002) Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon).

De nye reglene om frister gjelder for alle plansaker som behandles av kommunen etter tidspunktet for ikrafttreden 1. juli 2003. Utgangspunktet for beregning av tidsfrist kan ikke settes tidligere enn denne datoen. Frist for innsigelse gjelder for planer som er sendt til berørt myndighet etter 1. juli 2003.

Nye bestemmelser om frister er vedtatt ved endring av plan- og bygningslovens § 27-1, § 27-2, § 28-2 og § 30, og disse paragrafene er inntatt som vedlegg. Det er ikke knyttet sanksjoner til bestemmelsene. Til slutt i rundskrivnet omtales ny § 5 i plan- og bygningsloven om kart og stedfestet informasjon. Det vil bli utarbeidet forskrift til denne bestemmelsen, og nærmere informasjon vil bli gitt i eget skriv i forbindelse med fastsetting av forskriften.

2. Sammendrag – kort om endringene

Stortinget har vedtatt følgende endringer i plan- og bygningsloven om frister:

- **Frist for behandling av private forslag om regulering:**
Det faste utvalg for plansaker må behandle private reguleringsforslag innen *12 uker* etter at de har kommet inn, jf. § 30 andre ledd første og andre punktum (se pkt. 3.1).
- **Rapporteringsplikt i reguleringssaker som tar lang tid:**
Kommuneadministrasjonen må underrette det faste utvalg for plansaker dersom det har gått mer enn *24 uker* etter beslutning om å legge reguleringsforslag ut til offentlig etter-syn, jf. § 27-1 nr. 2 første ledd siste punktum. Tilsvarende gjelder for bebyggelsesplaner (se pkt. 3.2).
- **Frist for kommunestyrets behandling av reguleringsforslag:**
Kommunestyret må behandle saken senest *12 uker* etter siste behandling i det faste utvalg for plansaker, jf. § 27-2 nr. 1 annet punktum (se pkt. 3.3).
- **Frist for innsigelse til regulerings- og bebyggelsesplaner:**
Berørte myndigheter må fremme innsigelse innen fristen for uttalelse, jf. § 27-1 nr. 2 andre ledd andre punktum (se pkt. 3.4).
- **Bedre tilgang til kart og annen geografisk informasjon (se pkt. 3.5).**

3. Nærmere om de enkelte bestemmelser

3.1 Frist for behandling av private forslag om regulering

«Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig og *innen 12 uker* behandle forslaget. *Forslagsstiller og kommunen kan avtale en annen frist.*»
(§ 30 andre ledd)

Det faste utvalg for plansaker må behandle et privat reguleringsforslag innen *12 uker* etter at forslaget har kommet inn til kommunen. Utvalget må fatte vedtak om å fremme eller ikke fremme et privat forslag om regulering innen denne fristen. Tidligere var det bare krav om at behandling skulle skje «snarest mulig», noe som ga en skjønnsmessig og lite målbar frist. Kravet om behandling snarest mulig er beholdt ved siden av den nye fristen, og gir dermed en oppfordring til kortere behandling enn 12 uker.

Den nye fristen gjelder bare for private reguleringsforslag. Miljøverndepartementet vil likevel presisere at det er behov for raskere og mer forutsigbar saksbehandling i alle plansaker.

Beslutning om å fremme eller ikke fremme et privat reguleringsforslag etter § 30 blir i praksis ofte tatt i samme møte som det avgjøres om forslaget skal legges ut til offentlig ettersyn etter § 27-1 nr. 2 første ledd første punktum. Etter loven er dette likevel to forskjellige avgjørelser. Den nye fristen er knyttet til avgjørelsen om reguleringsforslaget skal fremmes.

Når kommunen får kortere tid til å behandle private reguleringsforslag etter at de er innsendt, blir rådgivningsfasen før forslaget sendes inn viktigere enn tidligere. Det vises til bestemmelsen i § 30 første ledd om at reguleringssspørsmålet bør forelegges for det faste utvalg for plansaker før planlegging settes i gang, samt at utvalget kan gi råd om planen bør utarbeides og bistå i planarbeidet. Selv om det etter loven ikke er noe formelt krav om forhåndskonferanse, vil slik kontakt med kommunen før forslag sendes inn være fornuftig. På denne måten kan en unngå at tidsfristen går ut over planforslagets kvalitet og medfører at kommuneadministrasjonen ikke får behandlet forslag tilfredsstillende før den politiske behandlingen i det faste utvalg for plansaker. Dette kan igjen medføre at utvalget må ta stilling til forslag med lavere plankvalitet enn tidligere. Manglende tid til forberedelse kan også bety at utvalget må avvise forslag som kvalitetsmessig ikke holder mål selv om utvalget er enig i intensjonene i forslaget.

Fristen på 12 uker kan fravikes ved avtale mellom forslagstiller og kommunen, slik det følger av nytt annet punktum i § 30 andre ledd. I mange saker kan det være hensiktsmessig at planforslaget bearbeides videre før det framlegges for det faste utvalg for plansaker og før det legges ut til offentlig ettersyn. Der det foregår et konstruktivt samarbeid mellom forslagstiller og kommunen, kan det være aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel.

For at fristen skal begynne å løpe, må det foreligge et forslag som tilfredsstillende visse minstekrav til framstilling og innhold. Planen må ha en forståelig og entydig form som viser reguleringsformål og reguleringsbestemmelser (jf. § 22 i loven og veileder T-1381 om utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplaner). Forslag som åpenbart er mangelfulle kan administrasjonen returnere til forslagstiller for supplering, slik at fristen først begynner å løpe når et fullstendig forslag har kommet inn.

3.2 Rapporteringsplikt i regulerings saker som tar lang tid

«Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. *Det faste utvalget for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn.* (§ 27-1 nr. 2, første ledd, 6. og 7. punktum)

Lovendringen innebærer en plikt for kommunens administrasjon til å rapportere om framdrift i saksbehandlingen av reguleringsforslag når behandlingen tar lang tid. Det faste utvalg for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn. Det gjelder for planer som ikke har vært til annen gangs behandling i det faste utvalg for plansaker når det har gått 24 uker etter førstegangsbehandling. I praksis betyr dette at kommuneadministrasjonen må rapportere når det går mer enn 24 uker mellom førstegangsbehandling og andregangsbehandling i det faste utvalg for plansaker.

Rapportering skal skje i alle regulerings saker, ikke bare når forslag er fremmet av private, og vil effektivisere kommunens behandling også av planforslag kommunen selv har tatt opp.

Tidsfristen for rapporteringen regnes fra den dag vedtak om utlegging til offentlig etter-
syn blir truffet. Det gjelder også når denne beslutningen er delegert til kommunens admini-
strasjon.

Rapporteringen bør gi en redegjørelse for hvorfor behandlingen tar lang tid. Det kan dreie
seg om planer som reiser vanskelige og prinsipielle planspørsmål, eller saker som på grunn
av omfang og motstående interesser krever mer tid.

Rapporteringsordningen får også betydning for bebyggelsesplaner, jf. henvisningen til
§ 27–1 nr. 2 i § 28–2 fjerde ledd.

3.3 Frist for kommunestyrets behandling av reguleringsforslag

«Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det
frem for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. *Kommunestyret må treffe ved-
tak senest 12 uker etter at planforslaget var ferdigbehandlet av det faste utvalget for
plansaker.* Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny be-
handling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.»
(§27–2 nr.1)

Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at reguleringsforslaget er ferdigbe-
handlet av det faste utvalg for plansaker. Kommunestyret kan enten vedta forslaget, avvise
det eller sende det tilbake til det faste utvalg for plansaker med pålegg om endringer. Dersom
forslaget sendes i retur, vil en ny 12-ukersfrist for kommunestyrets behandling starte etter at
saken er behandlet på ny av det faste utvalg for plansaker.

Fristen vil sikre fortgang i saken også etter at planutvalget har sluttført sin behandling, og
vil gjelde for alle reguleringssaker. I denne fasen av saksbehandlingen er et privat forslag om
regulering som er fremmet etter plan- og bygningslovens § 30, overtatt av planmyndighete-
ne. Fristen skaper derfor ingen rett for den private forslagstiller. Rent faktisk vil imidlertid
fristen sikre en framdrift i saken som også forslagstilleren antas å være interessert i.

Møtefrekvens i kommunestyret og saksforberedende organer (formannskapet, byrådet)
vil ha betydning for tidsbruken i denne fasen. Kommunen må ta hensyn til disse fristene når
den fastsetter møtene i det faste utvalg for plansaker og kommunestyret. Fristen kan også
medføre behov for å ta hensyn til meklings ved eventuell innsigelse og eventuell inngåelse av
utbyggingsavtaler når tidspunktet for kommunestyrebehandling av plansaken fastsettes. Fristen
kan motivere kommunen og utbyggere til å framforhandle utbyggingsavtale innen rimelig
tid der dette er aktuelt.

Fylkesmennene, berørte myndigheter og kommunene må innrette seg etter fristen når det
gjelder meklings ved eventuell innsigelse. Miljøverndepartementet viser til at i rundskriv T-5/
95 Retningslinjer for bruk i innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven anbefales at
mekling foretas etter sluttbehandling i det faste utvalg for plansaker og før kommunestyrebe-
handling.

3.4 Frist for innsigelse til regulerings- og bebyggelsesplaner

«Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i firs-
te ledd legge saken frem for *nabokommuner*, fylkeskommunen og de statlige fagorganer
som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse. *Innsigelse skal væ-
re sendt innen fristen.*»

(§ 27–1 nr. 2 andre ledd)

Det er innført frist for innsigelse, som medfører at innsigelser framskyndes og saksbehandlingstiden kortes ned. Det er ved endringen fastsatt at berørte myndigheter må sende innsigelse innen den fristen som er satt for deres uttalelse til planforslaget. I samband med kunngjøring om offentlig ettersyn skal planforslaget legges fram for nabokommuner, fylkeskommuner og de statlige fagorganer som har særlig interesse i området med en rimelig frist for uttalelse. Endringen fører til at innsigelse som sendes etter uttalefristens utløp, ikke vil få rettslig virkning som innsigelse. Det betyr at kommunen vil ha myndighet til å vedta planforslaget selv. Kommunen vil likevel ha plikt til å vurdere de opplysninger som framkommer etter fristen. Departementet viser til forvaltningslovens § 17 første ledd der det framgår at forvaltningsorganet (kommunen) skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Fristen for innsigelse gjelder også for bebyggelsesplaner, jf. at § 28–2 fjerde ledd henviser til § 27–1 nr. 2. Også innsigelse til bebyggelsesplaner må sendes innen den fristen som berørte myndigheter får til å gi uttalelse.

Når det gjelder fristens lengde, vises til det som framgår av § 27–1 nr. 2 andre ledd første punktum om at den frist som settes skal være rimelig. Fristen må fastsettes ut fra forholdene i den enkelte sak, og kommunen har anledning til senere å forlenge fristen. Ved vurderingen av hva som er en rimelig frist, må kommunen ta hensyn til vanlig saksbehandlingstid hos berørte myndigheter på det tidspunkt fristen settes, medregnet eventuell politisk behandling. Det vil ikke være i samsvar med god forvaltningsskikk å sette en for kort frist. Fristen må også tilpasses til andre lovbestemte frister. Dette gjelder for eksempel kulturminnelovens § 9 om undersøkelsesplikt, som må være oppfylt for at regulerings- og bebyggelsesplaner skal ha rettsvirkning i forhold til automatisk fredete kulturminner.

I saker som berører kulturminneinteresser må fylkestinget og Sametinget treffe vedtak om eventuell innsigelse før fristen går ut. Riksantikvaren har adgang til å tre inn i og overta slike saker dersom nasjonale verneinteresser berøres og det ikke er fremmet innsigelse fra fylkeskommunen. Riksantikvaren vil først få saken etter at vedtaket om ikke å reise innsigelse er fattet, og kommunen må gi Riksantikvaren en rimelig fristutsetting i slike tilfeller.

Fristen som settes for å fremme innsigelse kan ikke settes kortere enn perioden for offentlig ettersyn av planforslaget, som etter § 27–1 nr. 2 normalt vil være minst 30 dager. Det kan imidlertid være nødvendig med en frist som er lengre enn denne perioden.

Dersom kommunen i forbindelse med behandlingen av en innsigelse fremmer et nytt planforslag, løper en ny frist for innsigelse. Det kan da være aktuelt å sette en kortere frist.

Det framgår av den nye bestemmelsen at innsigelse skal være sendt innen fristen. Ordet «sendt» betyr at den myndighet som fremmer innsigelse, må ha avgitt tydelig melding om innsigelsen. Innsigelse må være ekspedert før fristen går ut. For politiske organer vil det være tilstrekkelig at det innen fristen er besluttet innsigelse. Enkelte organer gir i dag varsel om mulig innsigelse når de blir bedt om å uttale seg til planforslaget. Slikt varsel vil ikke oppfylle lovens krav til formell innsigelse, og må derfor bekreftes som innsigelse innen fristen.

Innsigelser som kommer etter fristens utløp vil ikke få rettslig virkning som innsigelse, og kommunen kan selv fatte endelig planvedtak.

Dersom nasjonale eller viktige regionale interesser likevel ikke blir ivarettatt gjennom kommunestyrets planvedtak, vil muligheten for innkalling av planer til departementet fungere som en sikkerhetsventil. Departementet kan etter § 27–2 nr. 3 siste ledd, av eget tiltak oppheve eller endre reguleringsplaner som er sluttbehandlet i kommunen dersom de strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen.

Etter § 27–1 nr. 2 andre ledd skal kommunen sende reguleringsforslaget til nabokommunen, fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlig interesse i området, til uttalelse. Det er disse organer som kan reise innsigelse, jf. § 27–2 nr. 2. Varsel er nødvendig for å sikre muligheten til å reise innsigelse, og nabokommune er derfor nå nevnt uttrykkelig i § 27–1 nr. 2 og vil få frist for innsigelse som de andre berørte myndigheter.

Tilsvarende endring er gjort i § 28–2 fjerde ledd om bebyggelsesplaner, slik at også nabokommuner skal få bebyggelsesplaner til uttalelse der slike planer skal forelegges. Foreleggning er nødvendig for forslag til bebyggelsesplaner som medfører annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan. Innsigelse kan ikke fremmes til planforslag som bare medfører mindre vesentlige endringer.

Når det gjelder foreleggelse for nabokommuner, bør kommunene avtale seg i mellom enkle og hensiktsmessige rutiner. Bruk av elektronisk post eller overending av referat fra møtet i det faste utvalget for plansaker kan være en tilfredsstillende varsel.

3.5 Bedre tilgang til kart og annen geografisk informasjon

Kommunen skal disponere et tilfredsstillende kartgrunnlag for å kunne løse sine oppgaver etter plan- og bygningsloven, herunder gi grunnlag for å utarbeide og vedta kommunale arealplaner, referanseramme for plassering og beliggenhetskontroll av bygge- og anleggstiltak, og utgjøre et vurderingsgrunnlag ved konsekvensutredninger.

Kartgrunnlaget skal gi grunnlag for å utarbeide basiskart for areal- og situasjonsplaner. Kartgrunnlaget skal gi oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen, blant annet terrengformer, vassdrag, bebyggelse, veger, vegetasjon, adresser og eiendomsgrenser.

Kommunen må påse at kartgrunnlaget er oppdatert slik at vedtak fattes på et korrekt fagtaggrunnlag, som grunnlag for å vurdere nye saker og som hjelpemiddel for kommunen i å kontrollere at vedtak blir fulgt opp. Oppdateringen må være tilpasset det nøyaktighets- og detaljeringsnivå som kommunen benytter for kartgrunnlaget i de ulike delene av kommunen. Oppdateringsrutinene vil i utgangspunktet basere seg på en kombinasjon av løpende administrative saksbehandlingsrutiner og periodisk oppdatering med for eksempel fotogrammetriske kartleggingsmetoder.

Staten vil bidra til kartgrunnlaget med nasjonale databaser, for eksempel GAB (grunn-eiendoms-, adresse- og bygningsregisteret), sjøkartdata og topografiske kartdatabaser, oversikt over det offentlige kartgrunnlaget (geodatakatalog for Norge) og nasjonalt geodetisk grunnlag. Staten vil samarbeide med kommunene om etablering og oppdatering av felles kartdatabaser.

Kartgrunnlaget har en rekke bruksområder i tillegg til plan- og byggesaksbehandlingen. Bestemmelsen innebærer ikke noe utvidet krav til detaljering, nøyaktighet eller funksjonalitet enn det som følger av loven her.

Kommunen har ikke plikt til å ha klart et kartgrunnlag i den nøyaktighets- og detaljeringsgrad som kreves for ethvert privat utbyggingstiltak som måtte komme opp. Dersom forslag om plan eller utbyggingstiltak krever mer nøyaktig eller detaljert kartgrunnlag, enn det kommunen i utgangspunktet har behov for, kan kommunen pålegge forslagsstiller eller søker å utarbeide nødvendig kartunderlag tilpasset den foreslåtte planen eller tiltaket. Kommunen må på sin side kunne gi forslagsstiller eller søker opplysninger om gjeldende reguleringsplaner med så stor nøyaktighet at utbyggeren kan legge til grunn de begrensingslinjer som er vist i reguleringskartet uten ytterligere kartlegging.

Departementet vil med hjemmel i fjerde ledd i bestemmelsen, gjennom forskrift fastsette

tekniske regler vedrørende kartgrunnlag, arealplaner, situasjonskart, situasjonsplaner, konsekvensutredninger og annen bruk av kart og stedfestet informasjon til formål som omhandles i loven. Departementet har satt i gang arbeidet med slik forskrift og vil informere særskilt om denne når den er fastsatt.

Den nye bestemmelsen åpner for å gjennomføre landsomfattende eller lokale kartleggingsprosjekter som krever medvirkning fra ulike offentlige organer, herunder å pålegge offentlige fagmyndigheter å bidra med kartinformasjon.

Inntil forskrift til § 5 foreligger, viser departementet til veileder T-1377 om kartgrunnlag for plan- og byggesaksbehandling (2. utgave).

VEDLEGG

Plan- og bygningsloven – paragrafer det er gjort endringer i

Endringer er vist med skrift i kursiv.

§ 5. Kart og stedfestet informasjon

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven, bl. a. for å utarbeide kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og situasjonsplaner. Staten skal stille til rådighet nasjonale kartdata for alle kommuner.

Kartgrunnlaget skal også kunne nyttes til andre offentlige og private formål.

Kommunen kan kreve at den som fremmer konsekvensutredning, planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart, når dette er nødvendig for å ta stilling til utredningen, forslaget eller søknaden. Kommunen kan i samsvar med forskrift etter fjerde ledd gi bestemmelser eller fatte vedtak om krav til teknisk utforming og innhold, herunder i større saker kreve at data leveres i digital form. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget.

Departementet kan i forskrift gi regler om kart og stedfestet informasjon, herunder krav til innhold, utforming, kvalitet, rapportering, oppdatering og lagring.

Kongen kan bestemme at det skal iverksettes landsomfattende eller lokale prosjekter for å samle, kontrollere, revidere eller supplere plan- og byggesaksinformasjon og det offentlige kartgrunnlaget. Kongen kan pålegge offentlige organer å gi de opplysninger som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan

1. Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalget for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23 og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet. Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalget for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. På samme måte kan kommunestyret pålegge det faste utvalget for plansaker å la utarbeide reguleringsplan for områder som ikke går inn under reguleringsplikten i § 23, eller revidere slike planer.

Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan ventes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Ved regulering og omregulering av områder med eksisterende bebyggelse skal kommunen legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det faste utvalget for plansaker skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesser i reguleringsarbeidet, jfr. § 9-3 og § 16.

2. Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges frem for det faste utvalget for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre reguleringssaker kan

det faste utvalget for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. *Det faste utvalget for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn.*

Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i første ledd legge saken frem for *nabokommuner*, fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse. *Innsigelse skal være sendt innen fristen.*

§ 27-2. Reguleringsvedtak

1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det frem for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. *Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at planforslaget var ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker.* Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

2. Dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det område planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) med rådighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

§ 28-2. Bebyggelsesplan

Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av det faste utvalget for plansaker selv, og som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og de formål som nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

For utarbeidelse av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene i § 27-1 nr. 1 annet, tredje og

fjerde ledd. Når plan utarbeides av private gjelder § 30 tredje ledd tilsvarende.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i § 27-1 nr. 2. Medfører forslag til bebyggelsesplan annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det legges frem for *nabokommuner*, fylkeskommunen og statlig fagmyndighet som bestemt i § 27-1 nr. 2. Dersom det kommer innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunen eller statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må planen sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan etter reglene i § 27-2 nr. 2.

Straks planen er vedtatt, skal kommunen kunngjøre den. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Vedtak av det faste utvalget for plansaker om bebyggelsesplan kan påklages til departementet etter denne lovs § 15.

§ 31 nr. 1 gjelder tilsvarende for bebyggelsesplan som er vedtatt av det faste utvalget for plansaker.

Ved endring av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende.

§ 30. Private forslag om regulering

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig og *innen 12 uker* behandle forslaget. *Forslagsstiller og kommunen kan avtale en annen frist.* Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.

Kulturminneloven – om undersøkelsesplikt

§ 9. Undersøkelsesplikt m.v.

Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som nevnt i § 3 første ledd, jfr. § 8 første ledd.

Undersøkelsen kan foregå ved at planen for tiltaket sendes vedkommende myndighet etter loven her, som skal avgi uttalelse innen 3 måneder. Departementet kan gi pålegg om dette. Finner vedkommende myndighet at tiltaket berører automatisk fredete kulturminner på en måte som nevnt i § 3 første ledd, har den rett til å kreve ytterligere frist på inntil 1 måned for å fastslå på hvilken måte tiltaket eventuelt kan fremmes eller foreta de nødvendige skritt for å

undersøke, eventuelt frigjøre kulturminnet. Fristen kan forlenges av departementet. Så lenge fristene løper kan tiltaket ikke iverksettes.

Bestemmelsene i første og annet ledd får tilsvarende anvendelse ved utarbeiding av reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Departementet kan fastsette nærmere regler for gjennomføring av bestemmelsene i første til tredje ledd.