



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Deres ref

Vår ref

Dato

25/838-66

30. juni 2025

Informasjon om lovendringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova fra 1. juli 2025

Stortinget vedtok 16. juni 2025 flere lovendringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova. Endringene bygger på lovforslag fremmet i Prop. 115 L (2024-2025) *Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)*¹.

Det er gjort endringer i, og vedtatt nye paragrafer. Til sammen omhandler lovendringen 48 paragrafer i plan- og bygningsloven og 8 paragrafer i matrikkellova. Mange av endringene gjelder innføring av nye virkemidler for planlegging av fortetting og transformasjon etter plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for dette er at utviklingen av slike områder er krevende, kostbart og komplekst, og kan ta mange år å gjennomføre. Departementet har sett behov for å tilrettelegge loven bedre for dette formålet.

Oppsummering av de nye virkemidlene som innføres i plan- og bygningsloven og matrikkelloven

- 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.
- Innspill i samarbeids- og medvirkningsprosessen skal dokumenteres, behandles og besvares på en måte som gjør etterprøving mulig. Kommunen skal redegjøre særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i planbeskrivelsen eller saksframlegget til kommunestyret.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-115-l-20242025/id3096008/>

- Kommunen får mulighet til å fastsette en områdeutviklingsstrategi i et utviklingsområde. Områdeutviklingsstrategien erstatter bruken av veiledende plan for offentlig utforming (VPOR) og liknende ordninger, og kan i noen grad også komme i stedet for en områderegulering.
- Lovendringene åpner for at kommunen kan innføre en hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur. Virkningen av hensynssonen kan ha en varighet på inntil 30 år. Kommunen gis adgang til å forskuttede for infrastruktur, og senere kreve kostnadene dekket av utbyggerne underveis i utbyggingen av området. Ordningen kan omfatte kommunal, fylkeskommunal og statlig infrastruktur, og til dels også privat infrastruktur på fellesareal mv. Ordningen er frivillig for kommunen å ta i bruk. Kommunen kan fortsatt velge å bruke utbyggingsavtaler, men det er ikke adgang til å kombinere disse to finansieringsordningene.
- Reglene om utbyggingsavtaler endres for å tydeliggjøre gjeldende rett, og sikre bedre balanse mellom kommunens behov for å finansiere infrastruktur med utbygges behov for forutsigbare og balanserte utbyggingsavtaler.
- Det åpnes for at private kan søke kommunen om samtykke til å foreta ekspropriasjon til etablering av infrastrukturen i hensynssoner omfattet av krav til grunneierfinansiering.
- Det innføres regler om bruk av hensynssoner som regulerer grunneierfinansiert flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål. Ordningen er frivillig for partene.
- Det er gjort en tilføyelse i loven som skal klargjøre at forslagsstiller har samme rett til å kreve foreleggelse for kommunestyret når kommuneadministrasjonen stopper et privat planforslag til endring av reguleringsplan som ved forslag til ny plan.
- Det åpnes for at kommunene kan gi generelle bestemmelser til kommuneplanen om avfallssystem, på samme måte som for annen infrastruktur.
- Kommunen gis 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.
- Konesjonsbehandling av solkraftanlegg skal ikke lenger kunne vedtas direkte som en statlig plan. Det åpnes for å gjennomføre mindre konsesjonspliktige endringer i eksisterende vindkraftanlegg som er bygget ut etter konsesjon gitt før 1. juli 2023, uten at dette utløser krav om utarbeiding av områderegulering. Det er presisert at kommunen kan ta gebyr for behandling av områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg.
- Det åpnes for at kommunen kan gi bestemmelser om tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel. Begrepsbruken i enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven knyttet til opprettelse og endring av eiendom, klargjøres.

- Det gjøres også andre mindre presiseringer og rettinger i plan- og bygningsloven og matrikkellova. I loven endres bl.a. «grav- og urnelunder» til «gravplasser».
- I matrikkellova innføres en ny sakstype kalt «matrikelomforming» som 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. (Ordningen trer ikke i kraft før senere.)

Ikraftsetting og overgangsbestemmelser²

Endringene trer i kraft 1. juli 2025 med unntak for matrikkellova ny § 15 a om matrikelomforming. Før denne bestemmelsen kan tre i kraft, må det gjøres systemtilpasninger i matrikkelen og tinglysningssystemet, og fastsettes enkelte utfyllende regler i forskrift. Så lenge bestemmelsen ikke har trådt i kraft, er det ikke anledning til å søke om, gi tillatelse til eller matrikkelføre matrikelomforming.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven, kan kommunene frem til 1. juli 2026 velge om de vil inngå en utbyggingsavtale etter § 17-1 til § 17-7 eller etter tidligere regler.

Veiledning

Departementet vil senere publisere mer informasjon om lovendringene på regjeringen.no.

Departementet vil fra 1. september 2025 kunne bistå med særskilt informasjon til kommuner som ønsker å ta i bruk den nye ordningen med grunneierfinansiering av infrastruktur etter plan- og bygningsloven kapittel 12 A i et aktuelt utbyggingsområde. Bistanden vil fortrinnsvis bli gitt i form av nettmøter, eventuelt også ved besøk i kommunen. Interesserte kommuner kan ta kontakt med fagdirektør Magnar Danielsen for nærmere avtale (magnar.danielsen@kdd.dep.no).

Med hilsen

Hilde Olea Simonsen (e.f.)
avdelingsdirektør

Magnar Danielsen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Vedlegg:

- Stortingets lovvedtak nr. 129 (2024-2025)

² <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-06-20-1328>