

## 2.8 Sammenheng og arbeidsdeling mellom plan og byggesak

Plan- og bygningsloven har som utgangspunkt at plansak og byggesak skal behandles separat og som to ulike prosesser. I plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4 er det imidlertid bestemmelser som gjør det mulig med felles behandling av plan- og byggesak. Parallell behandling innebærer at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

Fordelene med parallell behandling er at man kan spare saksbehandlingstid, som igjen betyr sparte kostnader, særlig kapitalkostnader knyttet til tomteinvesteringer. En kan unngå dobbeltarbeid med dokumentasjon, utbygger slipper å varsle naboeie særskilt om byggeprosjektet, og for de berørte, naboer og andre, vil det være tilstrekkelig å avgi merknader til planen/tiltaket én gang. Kommunen får fordel av én felles saksbehandlingsprosess hvor både planen og tiltaket/prosjektet vurderes under ett, og det vil dessuten også for kommunen være besparelser knyttet til felles varsling og behandling av eventuelle merknader og klager. Andre myndigheter vil kan avgi uttalelse, eventuelt gi godkjenning etter sitt regelverk i én operasjon.

Parallell behandling vil også kunne føre til en grundigere og bedre opplyst prosess og et bedre sluttresultat fordi rammesøknaden kan vurderes i sammenheng med planfasset for endelig vedtak. For kommunen kan det bety besparelser i ettertid, f.eks. i den politiske behandlingen og fordi man slipper dispensasjonsbehandling. For kommunestyret - som fatter det endelige planvedtaket - vil parallell behandling ha den fordel at man vet hva planen fører til av konkrete byggeprosjekt.

Parallell behandling er en frivillig ordning og forutsetter at kommunen finner grunnlag for å legge til rette for det. Det rettslige utgangspunktet er at det må være kommunen og utbygger som sammen kommer frem til at parallell behandling er en egnet ordning for det aktuelle prosjektet, basert på en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig eller ikke. Det vil være naturlig å drøfte dette temaet i oppstartsmøtet i plansaken. For en utbygger vil kommunens vurderinger og betraktninger være et verdifullt innspill til de overveielser og risikovurderinger som må gjøres.

Det er ikke alle prosjekter som egner seg for parallell behandling. Det gjelder f.eks. konfliktfylte prosjekter hvor det er usikkerhet med hensyn til utfallet av den politiske

21

behandlingen av detaljreguleringen. En må også vurdere faren for mulige innsigelser til planen fra andre myndigheter. Risikoen for å makte omprosjektene, med de kostnader det innebærer, tilsier at utbygger må føle seg rimelig trygg før det legges opp til en prosess med parallell behandling. Det er utbygger som har risikoen dersom forberedelser og dokumentasjonsarbeid i byggesaker ikke blir i samsvar med planen der planforslaget endrer seg underveis i behandlingen. For prosjekter som inngår i en forholdsvis nylig vedtatt områderegulering kan det ligge godt til rette for en parallell behandling av detaljreguleringen og rammetillatelsen.

Den største utfordringen for kommunen i denne typer saker vil være at koordineringsbehovet kan bli større. For å gjøre det enklere både for seg selv og utbygger, bør kommunen ha et felles kontaktpunkt både for plansaken og byggesaken. Kommunens kontaktpunkt kan være en saksbehandler som har fullmakt til å fatte visse avgjørelser underveis i saksbehandlingen som berører både plansaken og byggesaken, og som bidrar til å sikre en god fremdrift i saksbehandlingen. Krav til omfang og utforming av dokumentasjon vil være et slikt vesentlig tema, hvor skårhet ofte forsinker fremdriften. Kommunene bør derfor vurdere å ha bestemmelser i delegasjonsreglement som bygger opp under en mest mulig effektiv parallell sakshåndtering. Kontaktpersonen bør også være kontaktpunkt mot kommunens øvrige etater og statlige og regionale fagmyndigheter i den grad de blir berørt. Kommunene vil selv måtte vurdere hva som er hensiktsmessig organisering av prosessen, men departementet anbefaler at kommunen benytter et slikt delegasjonsreglement, hvor kommunens saksbehandler(e) gis myndighet til å fatte prosessledende beslutninger som berører både plansaken og byggesaken. Prosessledelsen kan eventuelt også utøves av to saksbehandlere i fellesskap, f.eks. to personer henholdsvis fra kommunens planavdeling og byggesaksavdeling. Kommunen kan også velge å organisere prosessen som et eget (felles) prosjekt.

Parallell behandling forutsetter felles frist for å komme med merknader både til planforslaget og søknaden om rammetillatelse for selve byggeprosjektet. Fristen vil følge plansaken, dvs. være minst 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum. Til forskjell fra byggesaken, hvor det er tiltakshaver som har ansvar for å håndtere nabomerknader, er det kommunen som gjør dette der det er besluttet parallell behandling. Kommunen skal likevel alltid ende opp med to separate vedtak, et planvedtak og en rammetillatelse. Disse vedtakene skal komme nært hverandre i tid, enten samtidig eller rett etter hverandre, eventuelt i samme møte, forutsatt at planen vedtas først.

Den parallelle byggesaksbehandlingen må følge utviklingen i plansaken. Samtykke fra andre myndigheter som inntas i byggesaken må være avklart gjennom plansaken. Det betyr en noe utvidet avklaring i plansaken. Det må også påses at alle elementer som hører til byggesaken er avklart, herunder at alle vilkår for å kunne gi rammetillatelse er blitt dokumentert, som f.eks. vegrett mv., jf. plan- og bygningsloven kap. 27. Omprosjekttering underveis som skyldes justeringer og mindre endringer i plansaken vil etter omstendighetene kunne kreve nye varslere i byggesaken. Dokumentasjonen i plansaken, herunder (nabo)varslingen, skal være tilstrekkelig som grunnlag for rammetillatelse i byggesaken. For å unngå dobbeldokumentasjon må planbeskrivelsen derfor i praksis måtte utformes slik at den også dekker byggesaken.

Dersom det innkommer klager både på plan og byggesaken, vil disse kunne behandles sammen og oversendes fylkesmannen samtidig. Kretsen av klageberettigede er i utgangspunktet forskjellig i plansaker og byggesaker, og det må derfor påses at prosessen er ryddig med hensyn til dette. Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor

22

klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Fylkesmannen avgjør ut fra en hensiktsmessighetsvurdering om klagebehandlingen skal kunne ut i ett eller to separate vedtak.