

# Utkast til høyringsuttale frå Meland kommune vedk framlegg til endringar i Plan- og bygningslova, plandelen

## 1. Krav til tydelege føringar ved oppstart av privat planarbeid

Kapittel 1 og 2 i høyringsnotatet frå Kommunal- og moderniseringdepartementet må sjåast i samanheng. Det er gjort framlegg om endringar som medfører at rammer og føringar for eit planarbeid skal avklarast på eit tidlegare stadium i planprosessen enn i dag. Vidare er det framlegg om at kommunen må gjere eige avvisingsvedtak dersom planarbeidet ikkje skal gå vidare. Det er med dette lagt opp til at alle private planframlegg som ikkje vert stansa i initiativfasen (og som er i tråd med overordna planar) skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Det er elles gjort framlegg om å lovfeste krav til referat frå oppstartsmøte.

Målet er at kommune og utbyggjar tidleg skal gjere seg opp ei klarare meining om kva mål, rammer og verdiar som skal gjelde for utforming av planframlegg. Eit delmål frå departementet si side er at fleire avklaringar i startfasen kan føre til meir bruk av parallell plan- og byggesakshandsaming. Seinare vil departementet utarbeide nærare forskrift/standardar på innhald og tema i planframlegg og kva for avklaringar som skal gjerast.

### Uttale frå kommunen

Hovudtrekka i kapittel 1 er i stor grad i tråd med praksis i kommunen idag. At denne praksisen vert lovfesta kan til ein viss grad vere positivt. Det er ein stor fordel å utvikle planar basert på prosjekt som skal realiserast. Det er ei utfordring i mange plansaker at utbyggjar går i gang med planarbeid utan å ha klart for seg kva det skal leggjast til rette for. Dette resulterer ofte i at det frå tiltakshavar si side er ønskje om stor fleksibilitet i planane. Dette er igjen utfordrande i høve tema som tilpassing til situasjon og landskap, miljøomsyn, trafikktryggleik osv.

På den andre sida kan det vere utfordrande å sikre medverknad og påverknad dersom utbyggjar allereie ved planoppstart skal ha tenkt gjennom løysingane.

Når det gjeld ønskje om auka bruk av parallell handsaming av byggesak og plansak, meiner kommunen at ein får dette til innanfor dagens regelverk.

## 2. Privat planframlegg skal straks sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn

Når utbyggjar har krav på å få framlegget sitt sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn, meiner departementet at fristen for å handsame planforslaget *kan reduserast til 6 veker* ( i dag har kommunen ein frist på 12 veker for handsaming av private framlegg frå innsendt komplett planframlegg til 1.gongs handsaming). Kommunen kan legge fram alternative planforslag, evt avvise planforslaget etter høyring og offentleg ettersyn. Dersom kommunen ønskjer å utarbeide eit alternativt planforslag skal fristen framleis vere 12 veker.

## **Uttale frå kommunen**

Det er sjølvstøtt for kommunen at private planframlegg blir sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn.

Når det gjeld framlegget om kortare frist for handsaming av private planframlegg, er kommunen meir skeptisk. Det er tradisjon for at dei private reguleringsplanane blir lagt fram for politisk utval for vedtak om offentleg ettersyn. Det å følgje opp arealplanlegginga er ei viktig lokaldemokratisk oppgåve. Innafor 12 vekers fristen er det normalt tid til å følgje møteplanen og sikre politisk eigarskap og forankring av planarbeidet.

Dersom 6 vekers fristen vert ståande, må kommunestyret delegere all handsaming av private planframlegg til administrasjonen. Kommunestyret sit då att med sjølvstøtt godkjenningsvedtaket, etter at alle premissane er lagt av utbyggjar og administrasjonen.

Konsekvensen av å ikkje halde sakshandsamingsfristane er tap av gebyr, som igjen får konsekvensar for kommunen sin sakshandsamingskapasitet.

På bakgrunn av dette meiner kommunen at sakshandsamingsfristen for private planar framleis bør vere 12 veker.

## **3. Enklare reglar for endring og oppheving av plan**

Kapittel 3 omhandlar eit framlegg om enklare reglar for endring og oppheving av plan. I dag må oppheving og endring av planar følgje same prosess som nye planar. Departementet meiner det er rom for å forenkle regelverket utan at det skal gå ut over rettstryggleik eller viktige planfaglege omsyn. Det skal m.a. bli lettare å innføre nye planføremål og endra føremålsgrense, under føresetnad av at planen sin karakter eller hovudrammer ikkje blir endra. Oppheving av reguleringsplan som er i strid med kommuneplanen sin arealdel skal bli enklare. Det same gjeld når reguleringsplanen har relativt sterkt avgrensa rettsverknad eller er heilt utan rettsverknad som følgje av kommuneplanen. Grunneigarar og festarar skal framleis ha særskilt varsel.

Departementet har intensjon om å utarbeide nærare forskrift om endring av plan i medhald av pbl. §12—1 siste ledd.

## **Uttale frå kommunen**

Kommunen er i utgangspunktet positiv til forenklingar som gjeld tilpassing / endringar av planar der ein oppdagar uheldige løysingar i gjeldande plan. Føresetnaden er at viktige tema som risiko- og sårbarheit (ROS), kulturminne og miljø blir ivaretatt. Det må definerast kva for kriterie som gjeld for forenkla sakshandsaming. Kommunen er også positiv til prosessen for oppheving av planar skal bli enklare.

## **4. Enklare reglar for dispensasjonssaker**

Kapittel 4 gjeld framlegg til forenklingar i dispensasjonsreglane i plan- og bygningslova kap 19. Desse endringane må ein sjå i samanheng med framlegg i kapittel 3 om enklare prosess ved planendringar, som m.a. er meint å redusere talet på dispensasjonar. Departementet ønskjer å gje kommunen høve til å dispensere frå planar, plankrav og forbodet mot tiltak i strandsona, for mindre tiltak som ikkje

rører ved nasjonale og viktige regionale interesser. Varslingsplikta til statlege organ vert i desse tilfella avgrensa. Det vert også lagt opp til at dispensasjonsvurderinga skal bli mindre omfattande enn i dag. Regjeringa ønskjer å styrke det lokale sjølvstyret, og meiner at kommunen står nærast til å vurdere og vektleggje dei ulike omsyna som gjeld. Saker som rører ved overordna nasjonale og viktige regionale interesser skal framleis sendast til statlege sektorar og fylkeskommunen for uttale.

### **Uttale frå kommunen**

Kommunen meiner at arealbruk og utbygging framleis skal avklarast og løysast gjennom plan. Det er likevel gledeleg at kommunane får meir tillit i dispensasjonssaker. Dispensasjonar skal ikkje erstatte planar, men vere eit nyttig verkemiddel for mindre justeringar og lokale tilpassingar, utan unødig komplisert og omfattande sakshandsaming.

Meland kommune er samd i at det er trong for klarare og enklare reglar for når det kan gjevast dispensasjon, og trur også at talet på dispensasjonar kan reduserast dersom det vert enklare å endre ein plan. Kommunen har likevel merknader til framlegget som ligg føre. Den nye ordlyden bør omarbeidast og klargjerast noko slik at det ikkje oppstår tolkingstvil.

Vurderingstema og –kriterie bør vere tydelege både for tiltakshavar /søkjar og kommunen. Ordlyden i dag, *«hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt»* er betre enn det nye framlegget, *«om bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra er av en slik karakter at de kan fravikes ved dispensasjon»*.

Vurderingskriterie som t.d. *«...om dispensasjon i det enkelte tilfelle vil innebære at hensynene som vedkommende bestemmelse skal sikre, fremme eller ivareta blir fraveket på en måte og i en grad som kan eller ikke kan aksepteres»* opnar for stort bruk av subjektivt skjønn.

Meland kommune har konkret framlegg til § 19-2 2. ledd 1 punktum :

*«Dispensasjon kan gis der tiltaket eller avviket det søkes om ikke vil medføre at aktuelle hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt».*

Det er positivt at det blir avgrensingar i kva som skal til høyring hjå offentlege myndigheiter. Kva som er «viktige samfunnsomsyn» bør konkretiserast.

Meland kommune vurdererer at endringsframlegget vil kunne gje kommunen noko større rom for å gje dispensasjon for mindre tiltak som ikkje rører ved viktige interesser.

## **5. Områderegulering**

Kapittel 5 tek føre seg framlegg om utvida gebyrgrunnlag ved handsaming av områderegulering. Departementet ønskjer å gje kommunen heimel til å ta gebyr for handsaming av framlegg til områderegulering som er utarbeida og kosta av private. Siktemålet er å gje kommunane eit insitament til å utarbeide fleire områdereguleringar. Forslaget legg opp til at gebyrinntektene kan utvidast til å omfatte kommunen sitt arbeid med forslaget til og med høyring og offentlig ettersyn, medrekna arbeidet med å oppsummere høyringsinnspela.

### **Uttale frå kommunen**

Kommunen er positiv til framlegget.

## **6. Overgangsreglar for planar i strandsona utan byggegrense mot sjø**

I kapittel 8 er det gjort framlegg om å lovfeste departementet si tolking av overgangsregelen i plan- og bygningslova § 34-2 fjerde ledd i høve til kravet i § 1-8 tredje ledd om byggegrense i reguleringsplan innanfor 100-metersbeltet ved sjøen. Departementet sitt syn er at kravet til byggegrense *ikkje* gjeld for planar utarbeida etter tidlegare plan- og bygningslover (før 2008) og at tidlegare planar utan byggegrense framleis gjeld og går føre det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Sivilombodsmannen har motsett standpunkt; at krav til byggegrense gjeld alle planar i strandsona også planar med heimel i tidlegare lovgjeving.

### **Uttale frå kommunen**

Det er ei stor føremon å få ei tydeleggjering og avklaring i høve kva som skal vere gjeldande praksis i slike saker. Kommunen vil i kommuneplanprosessen kunne sikre viktige landskaps-, friluft- og naturområde og verdsette barnetråkk-registreringar, utan å endre byggegrense mot sjø for gamle planar.

## **7. Frivillig sentral godkjenningssordning ved utarbeiding av private planforslag**

Kapittel 9 presenterer ei frivillig sentral godkjenningssordning for firma som utarbeider private planframlegg. Det er i dag krav om at planframlegg skal utarbeidast av fagkyndige, men mange planframlegg er like fullt svært mangelfulle. Dette skaper ekstraarbeid for kommunen og forsinkar framdrifta i planarbeidet. Den sentrale godkjenningssordninga skal administrerast av Direktoratet for byggkvalitet, og konsulentfirma må søkje om godkjenning der.

### **Uttale frå kommunen**

Kommunen er positiv til framlegget.

## **8. Forslag om å styrke tiltakshavar sin rettstryggleik ved overskriding av fristar for handsaming av byggesaker**

Kapittel 10 i høyringsnotatet handlar om er å styrke tiltakshavar sin rettstryggleik ved overskriding av fristar for handsaming av byggesaker. Dette gjeld der kommunen går ut over 12-vekersfristen for handsaming av byggesøknad etter plan- og bygningslova § 21-7. Framlegget inneber at kommunen ikkje kan leggje annan plan til grunn for handsaming av søknaden enn den som gjaldt då fristen gjekk ut. Det er også gjort framlegg å avgrense kommunen sitt høve til å vedta mellombels forbod mot tiltak etter at fristen er gått ut. Avgrensingane skal ikkje gjelde statlege bygge- og deleforbod.

### **Uttale frå kommunen**

Kommunen meiner at dette er i tråd med god praksis og god forvaltningsskikk.