

SAKSFREMLEGG

Godkjent av:

Arkiv: L40 &00

Saksbehandler: Randi Nicolaisen

Arkivsaksnr.: 13/6171

Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven

Rådmannen anbefaler bygningsrådet til å fatte slikt

v e d t a k:

- 1. Asker kommune sender høringssvar til miljøverndepartementet, slik det fremkommer av saksfremleggets punkt 4.2.**

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder høringssvar fra Asker kommune, til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven (pbl), som Miljøverndepartementet har sendt på høring.

Rådmannen anser forslagene til endringer i pbl i hovedsak å være hensiktsmessige, men har noen bemerkninger til enkelte av endringene samt innspill knyttet til forenklinger og presiseringer. Rådmannen anbefaler at kommunen oversender disse bemerkningene som høringssvar til departementet.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

Miljøverndepartementet har 9.9.2013 sendt forslag til enkelte endringer i plandelen av plan- og bygningsloven på høring. Frist for uttalelse er satt til 9.12.2013.

Forslag til endringer gjelder:

- Femårsregelen for detaljreguleringer basert på forslag fremmet av private, bl.a.:
 - mulighet til å fastsette 10 års frist for utbygging etter privat fremmet detaljregulering
- Plan- og utredningsprogram for konsekvensutredninger, bl.a.
 - gjennom forskrift kan det åpnes for unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner (aktuelt for såkalte vedlegg II-tiltak, tiltak som skal vurderes etter KU-forskriften)
 - presisering om at kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes eller ikke
- Noen ytterligere tidsfrister i behandlingen av plansaker
 - to ukers frist for kommunens oversendelse av planvedtak (saker med innsigelse)
 - 12 ukers frist for ferdigbehandling av planforslag etter offentlig ettersyn
 - 3 ukers frist for kommunens underretning om at plan ikke blir å fremme
- En del opprettinger og klargjøringer i lovteksten (rettinger og tekniske endringer i 13 paragrafer)
 - Strykning av setning om at små endringer (i reguleringsplan) kan delegeres til administrasjonen

For nærmere opplysninger om endringene, vises til departementets høringsbrev og høringsnotat, som følger saken som vedlegg 1 og 2.

3. Tidligere behandling. Behandling i utvalg

Saken er tidligere ikke behandlet.

4. Rådmannens vurderinger

4.1 Generelt.

Rådmannen har gjennomgått forslaget til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven, og anser i hovedsak endringene som både hensiktsmessige og rimelige. Rådmannen har imidlertid enkelte bemerkninger til noen av de foreslåtte endringene, og mener Asker kommune bør oversende et høringssvar, slik det fremkommer av punkt 4.2 under.

4.2 Høringssvar til de foreslåtte endringene i plan- og bygningsloven.

Asker kommune er positiv til at det foretas enkelte rettinger eller mindre justeringer i plan- og bygningsloven, for å oppnå klargjøringer i regelverket og mer fleksibel behandling av saker etter loven.

Endringer i frist for gjennomføring av detaljregulering.

- Asker kommune finner det positivt med forlengelse av fristen for gjennomføring av private tiltak etter detaljregulering. Kommunen mener at ti års frist vil gi større grad av fleksibilitet uten at hensikten om oppdaterte og aktuelle planer blir tilsidesatt. Det er også positivt at slik forlengelse kan gjøres gjeldende for allerede vedtatte detaljreguleringer etter pbl 2008. (§ 12-4)
- Asker kommune vil foreslå å gjøre endringene ennå enklere, ved at «standard» frist settes til 10 år i stedet for 5 år.
Kommunen anser det sannsynlig at detaljreguleringer som ikke er gjennomført etter fem år, i svært mange tilfeller vil bli forlenget med to år av gangen. En prosess med forlengelse vil kreve ressursbruk både i kommunen og hos utbyggere, evt også hos berørte grunneiere/naboer om disse varsles. Dette anses som unødig ressursbruk og lite rasjonelt. Med ti års frist, som generell frist, antas at flere planer vil være gjennomført ved fristens utløp, og behovet for forlengelse vil være redusert. Formålet om oppdaterte utbyggingsplaner vil likevel være opprettholdt.
Dersom kommunen finner at en detaljregulering bør revideres før 10-årsfristen utløper, vil kommunen som i dag, kunne legge ned midlertidig forbud mot tiltak og igangsette omregulering.
- Asker kommune viser til kommentaren i høringsnotatet om at detaljregulering ikke er riktig plantype for større planområder med et lengre tidsperspektiv for utbyggingen.
Kommunen er enig i at områderegulering ofte vil være hensiktsmessig plantype for slike områder. Mange kommuner har imidlertid få ressurser til å utarbeide områderegulering for private utbyggere. Kommunen erfarer også at manglende mulighet til å ta saksbehandlingsgebyr for privat utarbeidet forslag til områderegulering, påvirker valg av plantype.
Asker kommune benytter derfor anledningen til å stille spørsmål om det bør vurderes mulighet til å ta saksbehandlingsgebyr også for privat innsendt forslag til områderegulering, der utbygger/tiltakshaver og kommunen er enig om at reguleringsplan bør fremmes som områderegulering.

Endringer i bestemmelsene om planprogram og konsekvensutredninger

- Asker kommune støtter forslaget om gjennom forskrift å kunne gjøre unntak fra kravet om planprogram for nærmere bestemte reguleringsplaner og/eller situasjoner. Dette anses å gi mer hensiktsmessig og fleksible sakbehandlingsregler. (§ 4-1 m.fl.)
- Asker kommune støtter klargjøringen om at kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. Dette henger logisk sammen med situasjoner der kommunen ikke ser grunn til å fremme privat detaljregulering. (§ 12-9)

Tidsfrister

- Plansaker vedtatt med innsigelse: Asker kommunen mener at frist på to uker for å oversende kommunestyrets vedtak til fylkesmannen bør være veiledende, og videre at det er viktig at det ikke knyttes sanksjoner til en evt fristoversittelse. Dette har bl.a. sammenheng med at kommunestyret i noen tilfeller vedtar endringer i planen, og at implementering av endringene i plankart/bestemmelser før oversendelse, kan ta lenger tid enn to uker. Asker kommune mener det evt. bør vurderes veiledende frist for departementets avgjørelse. (§ 5-6)
- Asker kommune ser at en frist på 12 uker for ferdigbehandling av planforslag etter offentlig ettersyn, vil kunne være vanskelig å overholde i mange plansaker, og mener det er svært viktig at fristen er veiledende og at det ikke knyttes sanksjoner til en evt fristoversittelse, dersom fristen blir innført.

Asker kommune erfarer at mange planarbeid kan være tidkrevende og kompliserte med mange hensyn som skal veies opp mot hverandre. Det er ofte behov for dialog med partene (forslagsstiller, høringsinstanser, naboer/grunneiere, m.fl.), samt internt i kommunen, for å finne omforente løsninger. Det gjøres kanskje endringer i planforslaget, som kan kreve ny høring / begrenset høring, osv. Det kan også i høringsperioden framkomme behov for tilleggssutredninger (jf. også foreslåtte endringer om å unnta visse reguleringsplaner for krav om planprogram), som evt kan medføre behov for endringer i planforslaget.

Asker kommune inviterer gjerne forslagsstiller til å komme med forslag til endringer, basert på høringsuttalelsene, og kommunen har i slike tilfeller ikke kontroll på forslagsstilleres tidsbruk.

Asker kommune bestreber seg likevel på raskest mulig behandling av plansaker etter offentlig ettersyn. Men sett i lys av at det i mange saker kan ta tid å finne omforente løsninger, mener kommunen at den foreslåtte 12-ukers frist er problematisk, og at fristen kan skape urealistiske forventninger.

(§ 12-10)

- Asker kommunen oppfatter at fristen på tre uker, for å underrette forslagstiller om at kommunen ikke finner grunn til å fremme et planforslag, gjelder fra beslutningen om dette er fattet.

Andre endringer

- Asker kommune har ingen merknad til endringen i § 1-8, men benytter anledningen til å stille spørsmål om det er behov for presiseringer/klargjøringer knyttet til virkeområdet for forbudet mot tiltak. Spørsmålet har sin bakgrunn i at Fylkesmannen i Oslo og Akershus har konstatert at tiltaksforbudet i § 1-8 kun gjelder i området mellom høyvannstand og 100-metersgrensen inne på land (som måles fra høyvannstand). Ut fra slik forståelse, gjelder

altså forbudet ikke i fjæra eller den sårbare overgangssonen som strandsonen, jf. definisjon i statlige planretningslinjer, utgjør.

Dersom det er dette lovmaker har ment, mener Asker kommune dette bør presiseres i lovteksten. Og i motsatt fall, dersom tiltaksforbudet i § 1-8 også har til hensikt å beskytte fjæra og strandsonen, mener Asker kommune at dette bør presiseres i lovteksten. (§ 1-8)

- Asker kommune har ingen merknader til strykningen av setningen om små reguleringsendringer. Kommunen oppfatter imidlertid – ut fra kommentaren i høringsnotatet, at strykningen innebærer en presisering av at kommunen står fritt gjennom sitt delegasjonsreglement, til selv å ta stilling til om mindre endring i reguleringsplan kan/skal delegeres til administrasjonen. Slik fleksibilitet vil kunne bidra til mer hensiktsmessig og mindre tidkrevende saksbehandling av søknad om mindre endring. Endringen er også identisk med Asker kommune praksis før siste lovendring, en praksis kommunen har god erfaring med og som gavner både forslagsstiller og myndigheter. (§ 12-14)

4.3 Sammenfatning, konklusjon.

Rådmannen anbefaler at kommentarene til endringene i pbl, slik de fremkommer i punkt 4.2 ovenfor, sendes til departementet som høringssvar fra Asker kommune.

Lars Bjerke (sign.)
Rådmann

Vedlegg:

1. Høringsbrev datert 9.9.2013 fra Miljøverndepartementet
2. Høringsnotat datert 9.9.2013 fra Miljøverndepartementet