

Saksnr.: 2013/668

Arkivkode: L40

Saksbehandler: Kari Johnsen

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
82/13	Utvalg for teknikk og utvikling	14.11.2013

Høringsuttalelse til forslag til endring av plan - og bygningsloven - femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan - og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til opprettinger og klargjøring av lovteksten

Dokumenter som er vedlagt:

- Høringsnotat forslag til endringer av plan – og bygningsloven
- Høringsbrev

Saksprotokoll for Utvalg for teknikk og utvikling - 14.11.2013

Behandling:

Votering: Rådmannens innstilling enst. vedtatt.

VEDTAK:

Vedtaket til Utvalg for teknikk og utvikling med tilhørende saksframlegg oversendes Miljøverndepartementet som Enebakk kommunens høringsuttalelse til endringer i plan – og bygningsloven.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Vedtaket til Utvalg for teknikk og utvikling med tilhørende saksframlegg oversendes Miljøverndepartementet som Enebakk kommunens høringsuttalelse til endringer i plan – og bygningsloven.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag

Bakgrunn

Den nye plandelen i plan – og bygningsloven ble iverksatt 1.juli 2009. Miljøverndepartementets inntrykk er at praktisering av loven har fungert i tråd med intensjonen. Imidlertid har det på enkelte punkter vist seg at det er hensiktsmessig å endre

lovteksten. Miljøverndepartementet har derfor sendt ut til høring forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven (pbl.). Endringene gjelder:

- Femårsregelen for detaljregulering basert på forslag fremmet av private
- Plan – og utredningsprogram for konsekvensutredninger
- Noen ytterligere tidsfrister i behandling av plansaker
- En del opprettinger og klargjøring i lovteksten.

Frist for å gi uttalelse til forslagene er 9. desember 2013.

Saksopplysninger

Bakgrunnen for endringsforslagene er at departementet har fått inntrykk av at på enkelte punkter har praktiseringen av loven vist at det kan være hensiktsmessig å foreta enkelte opprettinger eller mindre justeringer av lovteksten for å oppnå en tydeligere og mer fleksibel saksbehandling.

Spesielt har det blitt argumentert for å oppheve eller endre femårsregelen for gjennomføring av tiltak etter detaljreguleringsplaner. Hovedinnvendingene er:

- *Femårsfristen er kostnadskreivende og kostnadsdrivende*
- *Store prosjekter, som de store byene har mange av, tar ofte 10-15 år å gjennomføre.*
- *Fristen skaper problemer med å sikre god finansiering*
- *En forlengelse av fristen er viktig for finansinstitusjoner og den økonomiske stabiliteten*
- *Konjunktursvingningene i markedet kan gjerne vare lengre enn fem år, med den konsekvens at det blir behov for planarbeid, både for tiltakshavere og planmyndighet.*

Departementet forslår derfor å lovfeste en adgang for kommunen til å sette en lengre frist i forbindelse med planvedtaket, med en begrensning på 10 år.

Forslag til endring av tidspunktet for å kreve utredningsprogram for mindre tiltak i forskriftens vedlegg II, er forestått for å gjøre saksbehandling av slike tiltak enklere og mer fleksibel.

Det foreslås endring av pbl- § 12-9 om behandling av planprogram, for å klargjøre at kommunen kan avgjøre om planprogram skal fastsettes eller ikke.

Forslaget omfatter nye frister i plan – og bygningsloven:

- *Frist for når alle reguleringsplansaker bør være ferdigbehandlet og fremmes for behandling i kommunestyret etter høring og offentlig ettersyn (12 uker)*
- *Frist for kommunestyrets planvedtak til saken oversendes til fylkesmannen (to uker)*
- *Frist for når saken oversendes fra fylkesmannen til Miljøverndepartementet (fire uker).*

Det er ikke knyttet sanksjoner til brudd på fristene.

Miljøverndepartementet har som mål at behandling av innsigelsessaker skal være ferdig behandlet i løpet av 8 måneder. Det legges opp til at de mindre omfattende sakene behandles raskere.

Det vil bli gjort mindre endringer i lovteksten i pbl. for å klargjøre og rette opp uklarheter. Dette innebærer ingen realitetsendringer.

Kommunens vurderinger og begrunnelse

Endring av 5 årsfristen for oppstart av gjennomføring av tiltak som er hjemlet i detaljplanen er nødvendig. Fristen skaper usikkerhet for utbyggere for større prosjekter, da disse tar lengre tid enn 5 år å gjennomføre. Etter at en plan er vedtatt kan det ta tid for å oppfylle kravene gitt i reguleringsbestemmelsene, dvs. oppfylle krav til dokumentasjon som skal inngå i en rammesøknad. I tillegg brukes det tid i forkant til hvordan finansiering og gjennomføring av tiltakene skal foregå. Det er også vanlig at en starter med et delfelt først for å se hvordan salget av dette går, før en starter opp med et nytt felt.

Det har også vært usikkerhet om detaljplaner utarbeidet av kommunen omfattes av femårsregelen, da dette ikke fremgår tydelig av lovteksten.

Usikkerhet om femårsregelen har også medført et press fra private tiltakshavere som ønsker at reguleringsplaner fremmes som områdereguleringsplaner og at disse blir så detaljert at en kan bygge ut direkte fra dem.

Endringen innebærer at det er mulig for kommunen å sette frist på 10 år for gjennomføring av tiltak iht. planen. Denne fristen synes rimelig etter den erfaringen kommunen sitter med. Hvis planer ikke blir gjennomført innen denne fristen er kommunen enig med at planen da bør tas opp til ny behandling. Det er også positivt at detaljreguleringer, som er vedtatt etter ny lov, gis mulighet til å endre fristen til 10 år.

Når det gjelder endringene i bestemmelsene i § 4-1 om planprogram og § 14-2 om konsekvensutredninger finner kommunen å slutte seg til de endringene som er foreslått, for å få en mer fleksibel behandling av forskriftens vedlegg II tiltak.

Presisering av § 12-9 om at kommunen også kan avgjøre og ikke å fastsette et planprogram er en god presisering, da dette er noe uklart i nåværende lovtekst.

Når det gjelder tidsfrister har det ikke vært lovbestemt tidsfrist for behandling av planer etter at de har vært ute til offentlig høring. Dette har medført at planene ikke har blitt prioritert og kan ha blitt liggende både hos fylkesmannens miljøavdeling og hos kommunen. Imidlertid er det forståelig at det ikke følger med noen sanksjoner til de foreslåtte tidsfrister, da planene er av svært forskjellig karakter. Selv om fristene vil være veiledende vil de være med på å legge til rette for at planene ikke blir liggende ubehandlet i overgangen mellom behandlingsleddene.

Utover dette har kommunen ingen kommentarer til forslaget og slutter seg til de endringene og klargjøringer som er foreslått.