

Arkiv: L61
Saksmappe: 2013/1880-3
Saksbehandler: Dag Robert Bjørshol
Dato: 11.11.2013

Høring - forslag til endring i plan- og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og rettinger og klargjøring av lovtekst

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Teknisk komite 2011-2015	26.11.2013	115/13

Vedlegg:

1 Høringsnotat

Saksprotokoll i Teknisk komite 2011-2015 - 26.11.2013

Behandling:

Vedtak:

Hitra kommune ser positivt på innholdet og forslagene nedfelt i fremlagt høringsdokument, «forslag til endring i plan- og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og rettinger og klargjøring av lovtekst».

Spesielt betones fordelene ved endringen av § 12-4 – femårsregelen, som påregnelig vil medføre for utbyggere:

- reduserte kostnader
- økt økonomisk sikkerhet
- større forutsigbarhet i tid
- redusere utbyggers usikkerhet

Forslaget vil videre, etter Hitra kommunes mening, i større grad enn tidligere, ta opp i seg endrede konjunkturer. Dette samtidig som intensjonen bak lovparagrafen om at plangrunnlaget til enhver tid er oppdatert og at tomter blir liggende ubenyttet over tid, ivaretas.

Øvrige foreslåtte endringer nedfelt i høringsdokumentet, jfr. §§ 4-1, 14-2 og 12-9, betraktes å gi effektiviseringsgevinster under det offentliges planbehandlinger, deri også en større grad av fleksibilitet definert ut i fra kommunenes ulike behov.

Ut i fra nevnte anbefaler Hitra kommune endringene i Plan- og bygningsloven innført som foreslått i oversendt høringsnotat av 09.09.2013.

Enstemmig.

senere forlenges med to år av gangen. Tilføyelsen klargjør også at muligheten til å sette lenger frist også kan benyttes for allerede vedtatte detaljreguleringer, og at en slik lenger frist kan behandles etter reglene om mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Gjeldende bestemmelse ble vedtatt som en del av ny plandel av plan- og bygningslov i 2008. Intensjonen med en frist på fem år for å påbegynne gjennomføringen av private tiltak etter vedtatt privat reguleringsplan, var å bidra til at plangrunnlaget for ny utbygging til enhver tid er oppdatert og tilpasset aktuelle prosjekter. Fristen skulle også bidra til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygde i lang tid. Intensjonen er god men rent praktisk er en så vidt kort frist en utfordring for utbyggere/ grunneiere og da både i forhold til utbygging, kostnader, salg av tomter og ikke minst i forhold til forutsigbarhet i tid.

Bakgrunnen for endringsforslaget er at flere har argumentert for å oppheve eller endre femårsregelen fordi de mener at fristen blant annet kan være kostnadskrevede og kostnadsdrivende, og bidra til usikkerhet om finansiering og gjennomføring. Spesielt gjelder dette større utbyggingsprosjekter og større planfelt. Her er det også å tilføye at det må være en målsetting at mest mulig av utbyggingene skjer etter fremlagt overordnet plan. Fremførte synspunkt finner saksbehandler å kunne tiltre og betrakter dette som spesielt viktig innenfor planfelt avsatt for fritidsboliger. Dette begrunnes blant annet med erfaringer om varierende etterspørsel etter bebyggbare fritidstomter fra år til år. Spesielt utbygginger av hyttefelt er avhengig av de generelle samfunnskonjunktorene, under dårlige konjunkturer blir potensielle kjøpere mer tilbakeholdne enn ellers ved å effektivere sine hyttedrømmer.

Foreslått endring innebærer at bestemmelsen gis større fleksibilitet i konkrete saker, men slik at intensjonen med å sikre oppdaterte planer for utbygging samtidig opprettholdes.

Det er til opplysning bare planer som er vedtatt etter ny lov som fanges opp av dagens fristbestemmelse, dvs planer som er vedtatt etter plan- og bygningslovens endring i 2008.

Bestemmelser om plan- og utredningsprogram og konsekvensutredninger

De viktigste endringene gjelder bestemmelsene i § 4-1 om planprogram og § 14-2 om melding med forslag til utredningsprogram. Forslaget har til hensikt å åpne opp for at det i forskrift kan gjøres tilpasninger ved behandlingen av mange mindre tiltak. Det foreslås også en endring i bestemmelsen § 12-9 om behandling av planprogram for å klargjøre at kommunen kan avgjøre om planprogram skal fastsettes eller ikke. De foreslåtte endringene vil bidra til å klargjøre lovbestemmelsene, og å legge til rette for en mer fleksibel og effektiv planbehandling. Endringene får som konsekvens en del omredigering av andre bestemmelser som omtaler planprogram, jf. §§ 12-2, 12-3, og 12-10. Disse bemerkes ikke videre av saksbehandler.

Tidsfrister

Planer etter plan- og bygningsloven er en forutsetning for bolig-, samferdsels- og næringsutbygging. Det er derfor viktig at planprosessene er gode og effektive. Flere frister

knyttet til planbehandlingen kan bidra til dette. Fristene skal legge til rette for at saker ikke blir liggende ubehandlet i overgangen mellom behandlingsleddene.

Plan- og bygningsloven har bestemmelser om tidsfrister når det gjelder høring av planprogram og planforslag. Dette er minimumsfrister (seks uker). Det er også satt frist for når kommunestyret skal gjøre planvedtak etter at en privat reguleringsplan er ferdigbehandlet (tolv uker). Det er også en frist for når Miljøverndepartementet på eget initiativ kan innkalle en vedtatt kommuneplan for eventuell omgjøring.

Forslagene omfatter følgende 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 (tolv uker)
- Frist fra 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. Dette er hensiktsmessig fordi kompleksitet og konfliktpotensialet vil variere avhengig av vedkommende plan. Dette innebærer en fleksibilitet i kommunens planbehandling etter kompleksitet samtidig som krav til rimelig tidsbruk defineres. For øvrig er det her å bemerke at Hitra kommune i dagens situasjon håndterer disse sakene i tråd med definerte frister.

Øvrige endringer

På bakgrunn av praktiseringen av loven foreslås enkelte rettinger og klargjøringer av lovteksten i en del paragrafer. Disse innebærer ingen realitetsendringer og kommenteres derfor ikke.

Forslagene samlet sett betraktes å bidra til mer effektive planprosesser samtidig som de bidrar til mer positive økonomiske og forutsigbare konsekvenser for utbyggere, sett i forhold til dagens status nedfelt i gjeldende lovgrunnlag. Endringen i bestemmelsene om konsekvensutredninger vil også medføre redusert ressursbruk for sektormyndighetene knyttet til behandlingen av mange mindre tiltak som omfattes av regelverket.

Ut i fra dette anbefaler kommunens administrasjon politisk nivå å tiltre de fremlagte endringsforslagene.