



Horten kommune

Vår ref. 13/42632
13/4804 - 2 / FA-L40

Saksbehandler:
Berit Vasstrand

Endringer i plan- og bygningsloven - plandelen - høring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	19.11.2013	131/13
Formannskapet	25.11.2013	077/13

Høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/hoeringer/hoeringsdok/2013/endringer-plan-bygningsloven.html?id=735297>

Administrasjonens forslag

Med de kommentarer som er gitt i vurdering og konklusjon er kommunen positiv til de foreslåtte endringene av plandelen i plan- og bygningsloven.

25.11.2013 Formannskapet

Vedtak:

Med de kommentarer som er gitt i vurdering og konklusjon er kommunen positiv til de foreslåtte endringene av plandelen i plan- og bygningsloven.

Møtebehandling:

Votering:

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

19.11.2013 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring

Hovedutvalgets innstilling til formannskapet:

Er lik administrasjonens forslag

Møtebehandling:

Votering:

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn

Plandelen av plan- og bygningsloven (pbl) trådte i kraft 1. juli 2009. Miljøverndepartementet har sendt på høring forslag til enkelte endringer i plandelen av pbl. Høringsfristen er 9. desember.

Faktiske forhold

Hensikten med forslagene til endringene er at de skal bidra til en tydeligere og mer fleksibel behandling av saker etter loven. Endringene kan videre bidra til mer effektive planprosesser og ha positive økonomiske konsekvenser for utbyggere. Endringen i bestemmelsene om konsekvensutredninger har til hensikt å medføre redusert ressursbruk for sektormyndighetene knyttet til behandlingen av de mange mindre tiltakene som omfattes av regelverket.

Forslag til endringer gjelder:

- ♦ Femårsregelen for detaljreguleringer basert på forslag fremmet av private.
- ♦ Plan- og utredningsprogram for konsekvensutredninger.
- ♦ Noen ytterligere tidsfrister i behandlingen av plansaker.
- ♦ En del opprettinger og klargjøringer i lovteksten. Dette omfatter rettinger og tekniske endringer i 13 paragrafer.

♦ Femårsregelen

Det er i gjeldende lov (§ 12-4 femte ledd) en frist på fem år for å påbegynne gjennomføringen av private tiltak etter privat foreslått detaljregulering. Bestemmelsen skal bidra til at plangrunnlaget for ny utbygging er oppdatert og tilpasset aktuelle prosjekter. Fristen skal også bidra til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygde i lang tid. Det er bare planer som er vedtatt etter ny lov som fanges opp av fristbestemmelsen.

Femårsregelen foreslås endret til at kommunen kan vedta en lengre frist enn fem år, men ikke mer enn ti år for oppstart av gjennomføring av plan. Fristen kan senere forlenges med to år av gangen, slik som det også er i dag. Planer der gjennomføringen ikke er startet opp innen denne nye fristen er det rimelig blir vurdert på ny. Tilføyelsen klargjør også at muligheten til å sette lenger frist også kan benyttes for allerede vedtatte detaljreguleringer (vedtatt etter pbl av 2008), og at en slik lenger frist kan behandles etter reglene om mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunnen for endringsforslaget er at flere, spesielt byggenæringen og Oslo kommune, har argumentert for å oppheve eller endre femårsregelen fordi de mener at fristen blant annet kan være kostnadskrevene og kostnadsdrivende og bidra til usikkerhet om finansiering og gjennomføring. Spesielt gjelder dette store utbyggingsprosjekter som ofte tar 10 – 15 år å gjennomføre. Det er så langt liten erfaring med eventuelle virkninger av fristen i konkrete plansaker.

Endringen innebærer at bestemmelsen vil gi større fleksibilitet i spesielle situasjoner i konkrete saker, men slik at formålet med å sikre oppdaterte planer for utbygging opprettholdes.

♦ Plan- og utredningsprogram for konsekvensutredninger

De viktigste endringene gjelder bestemmelsene i § 4 -1 om planprogram og § 14 - 2 om melding med forslag til utredningsprogram. Forslaget vil åpne opp for at det i statlig forskrift kan gjøres tilpasninger ved behandlingen av de mange mindre tiltakene som omfattes av konsekvensutredningsforskriftens vedlegg II, slik at det kan gjøres unntak fra kravet om planprogram, og at dersom det er planprogram så skal dette sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.

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 medfører en del omredigering av andre bestemmelser som omtaler planprogram, jf. §§ 12-2, 12-3, og 12-10. Endringene er ikke forutsatt å redusere kravene til kunnskapsgrunnlaget for vedlegg II-tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

♦ **Noen ytterligere tidsfrister i behandlingen av plansaker.**

Planer etter plan- og bygningsloven er en forutsetning for bolig-, samferdsels- og næringsutbygging. Flere frister knyttet til planbehandlingen kan bidra til at planprosessene er gode og effektive. 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 til endring 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 fordi kompleksitet og konflikt-potensialet vil variere avhengig av vedkommende plan. I de tilfeller der fristene ikke overholdes bør det gis en begrunnelse.

Miljøverndepartementet har som mål for behandlingen av innsigelsessaker at en sak skal være ferdigbehandlet i departementet i løpet av 8 måneder.

♦ **En del opprettinger og klargjøringer i lovteksten**

På bakgrunn av praktisering av loven foreslås en del rettinger og klargjøringer. Disse medfører ingen realitetsendringer av loven. Endringsforslagene gjelder blant annet at det foreslås at hensynssoner *kan* (ikke lenger *skal*) vises på kommuneplankartet, og at forslagsstiller skal underrettes pr brev innen 3 uker dersom kommunen ikke finner grunn til å fremme et privat planforslag. Videre foreslås det en presisering av at det gjennom arbeidet med kommuneplanen skal gjøres en vurdering av om gjeldende reguleringsplaner er i tråd med gjeldende nasjonale og regionale interesser, og at reguleringsplaner som videreføres uendret er i samsvar med slike interesser.

Vurderinger

♦ **Femårsregelen**

De fleste private detaljreguleringsforslag i Horten er knyttet opp mot et konkret utbyggingsprosjekt. Dvs. at forslagsstiller / utbygger har en klar intensjon om å bygge etter at reguleringsplanen er vedtatt. Selv om Horten kommune ikke har erfaring med virkningen av femårsregelen, anser administrasjonen det som fornuftig å gi utbygger større fleksibilitet mht start av utbyggingen, dersom det er behov for det i konkrete saker. Det bør likevel være tydelig at formålet med å sikre oppdaterte og tilpassede planer ved utbygging opprettholdes. Utbyggingsfristen bør også bidra til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygget i lang tid.

Administrasjonen mener at det i bestemmelsen, eller i kommentaren bør fremkomme tydelig om mulighet for forlengelse med inntil 2 år av gangen (etter søknad) også gjelder utover den foreslåtte tiårsregelen.

♦ **Plan- og utredningsprogram for konsekvensutredninger**

Administrasjonen mener at de foreslåtte endringene tydeliggjør hensikten med de aktuelle bestemmelsene og kan bidra til en mer fleksibel planbehandling. Administrasjonen har derfor ingen innvedninger til endringsforslagene.

♦ **Noen ytterligere tidsfrister i behandlingen av plansaker.**

Administrasjonen vil påpeke at for noen reguleringsaker vil det være vanskelig å oppnå 12 - ukersfristen fra offentlig ettersyn av reguleringsforslag til kommunestyrebehandling, fordi det på sommeren kan være ca 3 mnd mellom kommunestyremøtene. Pga høringsfrist og skrivefrist kan det da oppstå saker hvor det er umulig å fremme planforslaget for kommunestyret innen 12 uker etter høringsfristen. Det kan også være saker som er så kompliserte og / eller konfliktfylte at bearbeiding av planforslaget (f.eks nye møter, nye utkast nye utredninger) medfører at fristen på uker vil bli overskredet.

Administrasjonen mener at det med fordel kunne vært satt frist for Miljøverndepartementets avgjørelse av innsigelsaker.

♦ **En del opprettinger og klargjøringer i lovteksten**

Administrasjonen mener at de foreslåtte rettingene bidrar til en klarere forståelse av loven og har ingen merknader.

Økonomiske konsekvenser

Hensikten med endringene er blant annet å bidra til mer effektive planprosesser og ha positive økonomiske konsekvenser for utbygger. Administrasjonen har ikke vurdert om foreslåtte endringene vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøkonsekvenser

Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling

Forslag til endringer og tydeliggjøringer av plandelen i plan- og bygningsloven er positive.

Administrasjonen mener at det i bestemmelsen om "Femårsregelen" bør fremkomme tydelig om mulighet for forlengelse med inntil 2 år av gangen (etter søknad) også gjelder utover den foreslåtte tiårsregelen.

Administrasjonen mener at det også bør settes frist for Miljøverndepartementets avgjørelse av innsigelsaker.