



Høringsuttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten

Huseiernes landsforbund (HL) viser til brev fra Miljøverndepartementet av 9. september 2013, med høring av endringer i plandelen i plan- og bygningsloven.

HL vil nedenfor knytte noen merknader til forslagene i høringsbrevet.

1. Endringer i pbl § 12-4

1.1 Endring i femårsregelen i pbl § 12-4 femte ledd

Den såkalte femårsregelen i § 12-4 femte ledd foreslås tilføyd nye andre til femte punktum som innebærer at kommunen kan vedta en lengre frist enn fem år, men ikke mer enn ti år for oppstart av gjennomføring av plan basert på forslag fremmet av private (private planer). Fristen kan senere forlenges med to år av gangen.

HL Bemærker:

HL har fått tilbakemeldinger om at fem års fristen kan være problematisk, og at særlig byggenæringen har behov for at private planer kan gis en lengre varighet enn etter dagens ordning. Dette gjelder blant annet der planen inneholder rekkefølgebestemmelser og/eller der det bygges ut etappevis.

Fem års fristen i pbl § 12-4 femte ledd ble innført i 2009, da plandelen i plan- og bygningsloven (2008 loven) trådte i kraft. Før dette var utgangspunktet at planer, også private planer, var gyldige inntil de ble opphevet eller endret. En eventuell innføring av en ti års frist for private planer er i et slikt perspektiv en liten endring av rettstilstanden. Kommunene kan videre, dersom det er behov for omregulering, nedlegge midlertidig forbud mot tiltak og deretter vedta ny plan.

HL mener derfor at en adgang til å gi en plan basert på forslag fremmet av private en varighet på inntil 10 år i seg selv er uproblematisk. Endringen kan imidlertid få relativt store konsekvenser for naboer og gjenboeres rettsstilling dersom Kommunal og regionaldepartementets forslag til endringer i byggesaksdelen blir vedtatt (høringsbrev av 28. juni 2013: Forenklinger i byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, endring/oppheving av krav om lokal godkjenning og endringer i reglene om tilsyn med byggevaremarkedet). Vi kommer nærmere tilbake til dette under pkt. 1.3.

1.2 Endring i vedtatte detaljreguleringer

MD foreslår videre 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.

HL bemerkar:



HL oppfatter heller ikke denne endringen som spesielt problematisk i seg selv. Forslaget omhandler detaljplaner vedtatt etter 2009, og det dreier seg pr. i dag om et relativt begrenset antall. Videre er det foreslått at forlengelse skal skje etter prosessen for mindre endringer, slik innkomne protester har den konsekvens at saken må behandles etter ordinær planprosess.

HL antar imidlertid at en påregnelig konsekvens av forslaget vil være at forslagsstillere, for å forsikre seg mot at en søknad om forlengelse ender i en ordinær planprosess, normalt vil søke om en ti års varighet for sine planer. Dersom KRDs forslag til endringer i byggesaksdelen blir vedtatt, vil en slik utvikling svekke naboenes rettsstilling.

Dersom endringene i byggesaksdelen blir vedtatt, mener derfor HL at det må oppstilles klare retningslinjer for når en plan kan gis varighet på ti år.

1.3 Forholdet til foreslåtte endringer i byggesaksdelen

MDs endringsforslag må som nevnt ses i sammenheng med enkelte av de foreslåtte endringene i plan- og bygningslovens byggesaksdel slik disse er beskrevet i Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev datert 28. juni 2013.

KRD har blant annet foreslått at det ikke lenger skal være krav om nabovarsel i byggesak når tiltaket er regulert i detaljregulering. Departementet begrunner forslaget i høringsnotatet (pkt. 3.3.3.1) blant annet med at: «I slike tilfeller har naboene i forbindelse med planprosessen allerede hatt anledning til å uttale seg om de foreliggende planene for utbygging av naboeiendom eller et begrenset område. Også det at en detaljregulering har en begrenset varighet på i utgangspunktet 5 år tilsier at nabovarsling ikke er nødvendig».

HL har i sin høringsuttalelse til KRD uttalt at vi er i mot at naboene ikke skal nabovarsles der et tiltak er i hht. detaljplan, og at motforestillingene blir sterkere desto lenger tid det går mellom vedtagelsen av planen og igangsettelse av tiltaket. I denne høringsuttalelsen begrenser vi oss derfor til å vise til det som er gjengitt fra KRDs høringsnotat ovenfor, og bemerker at MDs forslag om endring i § 12-4 femte ledd tilsynelatende ikke er vurdert opp mot KRDs forslag og begrunnelse.

KRD har videre foreslått innført en registreringsordning der naboene hverken har krav på nabovarsling eller har klagerett på tiltak oppført i hht. detaljregulering.

KRD viser i høringsnotatets pkt. 3.1 «Registrering – færre registreringspliktige tiltak», under pkt 3.1.2.3, til at i de tilfellene det foreligger detaljregulering «vil kravene forutsetningsvis være konkretisert, og naboene har relativt nylig hatt anledning til å uttale seg til tiltaket en gang».

HL vil bemerke at dersom detaljplaner gis en varighet på ti år, kan det i registreringsaker ha gått 13 år fra naboene hadde sin anledning til å uttale seg til tiltaket fysisk igangsettes. Dette er etter HLs syn ikke «relativt nylig», og det kan igjen se ut som om endringen ikke er vurdert opp mot KRDs forslag og begrunnelse.



HL mener at de foreslåtte endringene i pbl § 12-4, sammenholdt med KRDs forslag til endringer i byggesaksdelen, vil svekke naboers og gjenboeres rettsstilling og reelle mulighet for å ivareta sine interesser i stor grad.

Sett på bakgrunn av de forskjellige høringsnotatenes begrunnelser for forslagene til endringer, kan det virke som om forslagenes samlede konsekvenser for naboer og gjenboere ikke er tilstrekkelig vurdert

HL ber derfor om at konsekvensene av forslagene fra KRD og MD blir vurdert i sammenheng, og at det sikres at også naboenes interesser blir ivaretatt i det videre arbeidet.

2. 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 har til hensikt å åpne opp for at det i forskrift kan gjøres tilpasninger ved behandlingen av de mange mindre tiltakene som omfattes av forskriftens vedlegg II. 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. 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.

HL bemerker:

HL mener at forslaget åpner for betydelige forenklinger og mer smidige prosesser.

HL støtter forslaget.

3. Ytterligere tidsfrister i behandlingen av plansaker

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 foreslått at det ikke skal knyttes sanksjoner til brudd på fristene.

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

HL bemerker:



Endringene retter seg mot det offentliges interne behandling av sakene og fremdriften i dette arbeidet. HL støtter forslagene til effektivisering av planprosessene, men stiller spørsmålsteget ved om endringene vil få den ønskede effekten all den tid det ikke knyttes sanksjoner til brudd på fristene.

HL vil også bemerke at dersom endringene i byggesaksdelen blir vedtatt, må det antas at saksbehandlingen av detaljplaner vil bli vesentlig mer ressurskrevende enn det som er tilfelle pr. i dag. I og med at naboene ikke skal kunne påklage registreringstiltak, og heller ikke skal nabovarsles der tiltaket er i hht. detaljplan, er disse i stor grad henvist til å ivareta sine interesser i plansaken.

Dersom KRDs forslag blir vedtatt, må det derfor sikres at kommunene skaffer seg tilstrekkelige ressurser til å gjennomføre planprosessen på en kvalitativt god nok måte.

4. Opprettinger og klargjøringer i lovteksten

Forslagene omfatter rettinger og tekniske endringer i 13 paragrafer. Disse innebærer etter det opplyste ingen realitetsendringer.

HL bemerker:

HL inngir ikke bemerkning til dette punktet.