

Driv Arkitekter
1,2,3 Arkitekter
Boxs Arkitektstudio
Helle Sjøvåg siv.ark MNAL
Siv.ark MNAL Randi Slåtten
Platou Arkitekter
Jones Arkitekter
Hartmann Arkitekter
Fristed Arkitekter
dr.Wenche Meyer-Olsen siv.ark.MNAL
Opedal arkitektfirma

Til: **KMD**

Dato: 9.9.2020

Høring – endring av Pbl.§19.2 – innspill fra arkitekter med stor praksis i Asker

Viser til kommunedirektørens saksfremleggelse i forbindelse med departementets (KMD) høringsrunde med forslag for endring av dispensasjons-paragrafen i plan- og bygningsloven (Pbl.) - §19.2.

KMD sendte 3.april 2020 ut et høringsforslag om endringer i Pbl. -herunder endringer til §19.2- til høringsinstansene, med høringsfrist 1.september 2020. KMDs hensikt med endringer er kortsagt å styrke det kommunale lokalstyre.

Som kjent setter Pbl.§19.2 i dag to kumulative vilkår for å kunne gi dispensasjon: hensikt bak bestemmelsen skal ikke vesentlig tilsidesettes, og etter en helhetsvurdering skal fordeler klart være større enn ulempene. Det er praksis at tiltakshavers personlige interesser ikke særlig skal vektlegges.

Høringsuttalelsen er allerede sendt KMD innen frist

Kommunedirektøren har allerede sendt høringsuttalelse til KMD, som kun berører endringer for Pbl.§19.2, og anmoder om at UPB i ettertid slutter seg til innsendt høringsuttalelse.

I uttalelsen gir Kommunedirektøren sin tilslutning til at nasjonale og regionale interesser knyttes til vilkåret om '*vesentlig tilsidesatt*'. Tilsidesettelsen blir først vesentlig når nasjonale eller regionale interesser krenkes. Arkitektene med stor praksis i Asker støtter dette synet.

Men kommunedirektøren mener at endringen hvor departementet ønsker å senke terskel for å kunne gi dispensasjonen ('*fordelene skal være større enn ulempene*', altså ikke lenger '*klart større*'), faktisk strider mot det lokale selvstyre og lokaldemokratiet, fordi dispensasjoner skulle uthule demokratisk vedtatte reguleringsplaner. Han mener også at tiltakshavers økonomiske interesser ikke skal vektlegges.

Arkitektene mener at dette synet er lite nyansert.

Et lite sidespor: lokaldemokratiet er faktisk neppe tjent med at kommunedirektøren fremlegger saken for sent til det politiske utvalg, og sender sin uttalelse i forkant av en politisk behandling. Med dette ble utvalgets terskel for å endre noe i kommunedirektørens uttalelse hevet.

I slike situasjoner bør KMD heller anmodes om utsatt frist slik praksis er i andre kommuner.

Nærmere om Pbl.§19.2 vilkåret 'fordelene skal (klart) være større enn ulempene'
Kommunedirektørens syn skiller ikke mellom 'mektige' dispensasjoner og 'bagatellmessige' dispensasjoner. Hans syn skiller heller ikke mellom gamle reguleringsplaner og nye reguleringsplaner.

Som kjent har bare gamle Asker mer enn 800 reguleringsplaner – de fleste er fra før 2005 (de eldste fra 1923). Selv om disse planer i sin tid har blitt vedtatt etter grundige demokratiske prosesser, er det naturlig at kommunens utvikling i 2020 har innhentet mange planer, samtidig som kommunens kapasitet på planavdelingen ikke er slik at det er forsvarlig å satse på nye planprosesser for å fange opp mindre endringer.

Lovgiver har av den grunn etablert dispensasjonsverktøyet.

Arkitektene støtter lovgivers intensjon om å senke terskel for dispensasjon noe. Bakgrunnen for KMDs ønske om endring, er at bagatellmessige dispensasjoner som ikke har særlige ulemper for samfunnet, men som heller ikke har klare fordeler for samfunnet (annet enn tiltakshavers personlige fordeler) blir underkjent av FM straks en nabo av prinsipielle grunner påklager kommunens beslutning om en dispensasjon.

Eksempel på en slik sak er den økte lengden på et takoppløft på Espens Vei 14 (gbnr 67/152, sak 18/9994 + sak 20/1555). En slik sak belaster forvaltningens ressurser uforholdsmessig.

Slik Fylkesmannen i Oslo og Viken (FM) påpeker i deres uttalelse datert 31.8.2020:

'[...] Fylkesmannen har forståelse for at det andre dispensasjonsvilkåret anses som veldig strengt for flere typer dispensasjonssaker og at det kan være behov for endring av vilkårene. Med dagens regelverk kan det være utfordrende å argumentere for å gi dispensasjon i saker som har ingen eller få negative konsekvenser og som er lite egnet å kreve arealplaner for, eller endring av arealplan.

[...]

Fylkesmannen vil også påpeke at adgangen til endring av arealplaner ble endret i 2017, og et av hensynene var å gjøre det enklere å endre arealplaner ved forenklet prosess. Vi er ikke kjent med at det er gjort noen evaluering/undersøkelser knyttet til denne endringen, men vi mener at det bør undersøkes om denne endringen har ført til at tiltakshavere i større grad søker om planendring fremfor å søke om dispensasjon før en eventuelt endrer dispensasjonsvilkårene. En økt adgang for bruk av dispensasjoner vil kunne undergrave insentivet til å endre planer generelt, men også ved forenklet prosess.

[...]

FMs uttalelse vedlegges, og det henvises til denne i sin helhet.

Til orientering har Pbl.§12-4 – rettsvirkning av reguleringsplaner – et avsnitt om at private reguleringsplaner må ajourføres etter 10 år.

Kommunedirektørens anførsel om økonomiske interesser

I kommunedirektørens uttalelse som allerede har blitt oversendt til KMD, påstår han at i 'realiteten er det ofte økonomiske hensyn som ligger bak mange søknader om tiltak med dispensasjon, selv om dette ikke er et uttalt motiv. Strengt tatt kan en si at det her egentlig er snakk om fordeling av økonomiske goder, der den som argumenter best for sin søknad også sitter igjen med potensielt størst økonomisk verdi.'

Arkitektene er kritiske til kommunedirektørens vinkling og manglende balanse, når dette anføres som en argumentasjon for skjerpet dispensasjonspraksis, samtidig som tema 'bagateller' og 'eldre reguleringsplaner' ikke fremheves i hans argumentasjon. Mens det er nettopp derfor lovgiver foreslår endringene, fordi lovgiver ønsker at grunneiere kan ha «en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom».

Kommunedirektørens anførsel om økonomiske hensyn er like relevant for søknader om regulering av boligfelt hvor økonomiske gevinster kan være svært store, eller rullering av kommuneplanens arealdel, og kan således ikke anføres i en diskusjon om forenkling av dispensasjoner for «en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom».

Det minnes om at enkelte mener at det nettopp er reguleringsplanarbeid som er en demokratisk prosess for forskjellsbehandling.

Vi anbefaler derfor at en ser bort fra økonomiske motiver i diskusjonen, og heller fokuserer på foreslått lovtekst og veiledning, hvor det fra KMDs side fremheves at personlige grunner kan være hensynet til økt bokvalitet og bedre planløsning, som også kommunedirektøren mener bør kunne vektlegges.

Mektige dispensasjoner vil allerede i møte med hensynet bak bestemmelsen få en grundig vurdering, mens bagatellmessige dispensasjoner kun vil kunne aksepteres når fordeler er større enn ulempene. Kommunenes lokalstyre og lokaldemokrati må kunne håndtere slike vurderinger, uten at dispensasjonsverktøyet misbrukes i forvaltning av både eldre og nye planer.

Anbefaler at departementets intensjon støttes

Så lenge ressursene i Askers planavdeling av naturlige grunner er begrenset, og de fleste reguleringsplaner i Asker er (vesentlig) eldre enn 10 år, anmodes om at lovgivers forslag for forenkling av Pbl.§19.2 (dispensasjonsverktøy) støttes. Dette gir «en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom» ifølge KMD.

Lovgivers intensjon er fortsatt at dispensasjon kun kan gis *'dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller andre nasjonale eller regionale interesser [ikke] blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være større enn ulempene.'*

Lovforslagets kumulative vilkår skal sikre forsvarlig forvaltning hvor alle sider av saken må belyses forutfor et slik dispensasjonsvedtak, og hvor Forvaltningsloven ivaretar alle partenes interesser i en evt. klagebehandling som i tillegg til FM som uavhengig klageorgan bør inkludere politisk behandling for å styrke lokaldemokratiet.

Med vennlig hilsen

Arkitekter med stor praksis i Asker kommune

Driv Arkitekter
1,2,3 Arkitekter
Boxs Arkitektstudio
Helle Sjøvåg siv.ark MNAL
dr.Wenche Meyer-Olsen siv.ark.MNAL
Opedal arkitektfirma

Jones Arkitekter
Platou Arkitekter
Hartmann Arkitekter
Fristed Arkitekter
Siv.ark MNAL Randi Slåtten

Vedlegg: uttalelse FM, datert 31.8.2020

Kopi: Oslo Arkitekt Forening