



Kommunal- og moderniserings departementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref.:
201509444-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 12.11.2015

Forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven - høringsuttalelse fra Kristiansand kommune

Det vises til forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven, høringsnotat fra kommunal og moderniseringsdepartementet datert 05.08.15.

Endringene i kap 1 støttes av Kristiansand kommune. Vi mener en sterkere formalisering av oppstartsfasen, mulighet for å stoppe ukurante initiativ tidlig, samt krav og innhold i oppstartsmøtet er gode tiltak for å forbedre forutsigbarheten. Dersom det skal utarbeides en forskrift med formalkrav til oppstartsmøte, så anbefaler vi at det også stilles krav til hva den private planinitiativtakeren må levere av informasjon, opplysninger og vurderinger. Dette er, sammen med kommunens tidlige, tydelige signaler, en forutsetning for forutsigbarhet i den videre planprosessen.

Endringene i kap 2 vil Kristiansand kommune fraråde. Forslag om at planforslag som ikke blir stanset i initiativfasen (og som er i tråd med overordnet planer) skal bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn, vil i utgangspunktet frata politisk utvalg (byutviklingsstyret) muligheten til å stoppe planforslag ved førstegangsbehandling. I de tilfellene der bystyret senere ikke vedtar planen, vil forslaget til lovendring medføre at forutsigbarheten i prosessen reduseres og det lokale folkestyrets innflytelse i tidlig fase av prosessen svekkes. Lovendringen støttes ikke. Vi mener dette vil medføre redusert forutsigbarhet og svekkelse av det lokale folkestyrets innflytelse i tidlig fase av prosessen.

Kristiansand kommune vil på det sterkeste advare mot å innføre en 6 ukers frist for utleggelse til offentlig ettersyn. Arealplanlegging må forholde seg til en rekke lover og retningslinjer og det er mange fagtemaer som skal vurderes når et planforslag mottas til behandling i kommunen. Det er i alles interesse at disse vurderingene gjøres på et tidligst mulig tidspunkt i prosessen. Vi har etablert en praksis der kommunen gjennomgår hele planforslaget når dette mottas og gir tilbakemelding til forslagsstiller. Etter dette er kommuneadministrasjonens vurdering av planforslaget fullført. Vår praksis er at alle vurderinger da er gjort, og det ikke skal gjøres nye vurderinger, gis nye signaler eller tas omkamp senere. Dette forutsetter at vi har nok tid til en grundig gjennomgang. Dette er en investering i tid og forutsigbarhet som vi får svært gode tilbakemeldinger på fra de private forslagsstillerne. Investeringen i tid medfører av og til mer enn 12 uker, og under alle omstendigheter mer en 6 uker fra mottatt planforslag frem til politisk vedtak om utleggelse. Vi er redd en 6 ukers frist kan medføre at vurderinger og kvalitetssikring av planforslaget blir skjøvet til etter offentlig ettersyn. Dette vil gi betydelig mindre forutsigbarhet i prosessen og 6-ukersfristen vil virke mot sin hensikt.

Plan- bygg og oppmålingsetaten vil advare mot å lovfeste departementets fortolkning av overgangsbestemmelsen i pbl. § 34-2 fjerde ledd i forhold til kravet i § 1-8 tredje ledd om byggegrense i reguleringsplan innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Departementets syn er at kravet til byggegrenser ikke gjelder for planer utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslover. Kristiansand kommunes erfaring er at mange gamle planer har ikke tatt tilstrekkelig stilling til byggegrense mot sjø.

Postadresse
Kristiansand kommune

Planavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Martens Svensen
Telefon
+47 38 24 32 22

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Departementets antagelse om at de fleste gamle planer har byggegrense, er uriktig. Eldre planer har i mange tilfeller regulert privat grunn til byggeområde, der bakgrunnen er at området er en del av privat tomt. Formålet er likevel ikke bygging i strandkanten, bebyggelse på hele tomten, eller andre større privatiserende tiltak i strandsonen. Lovendringen vil gi mange utilsiktede konsekvenser. Dette gir også vesentlig redusert forutsigbarhet for naboer. En konsekvens kan være at eldre planer bør oppheves for at kommunen skal ha styring på bygging i strandsonen. Dette kan være uheldig da mange gamle planer likevel har flere andre elementer som fremdeles er nyttige som styringsverktøy, både for kommune, grunneier og naboer. Uavhengig om man er for eller imot bygging i strandsonen, så er det ikke plan- og bygningslovens intensjon at eldre planer skal hjemle tiltak som planen ikke hadde til hensikt å hjemle da den i sin tid ble vedtatt. Slik loven er i dag er den også for rigid. Vi må få et justert regelverk, men det som er foreslått er ikke godt. Vi er derimot for at lovbestemmelsen endres noe slik at vi får gode styringsdokumenter for saker i strandsonen der det gjelder eldre reguleringsplaner. Kristiansand kommune imøteser en mellomløsning. Det vesentlige er at det ikke er fritt frem for ny bygging (ikke nye enheter eller privatiserende tiltak), men der naturlige videreutvikling av dagens eiendommer er tillatt (mindre påbygg/tilbygg, oppgraderinger til dagens standard, riving av utdaterte bygg og erstatning med nybygg). Vi oppfordrer departementet til å se på en justert løsning der det ikke er fritt frem for bygging, men der ikke § 1-8 heller gjelder konsekvent.

Kristiansand kommune støtter de øvrige forslag til lovendringer: Vi oppfatter de som nyttige og mener de vil bidra til mer rasjonell saksbehandling.

Uttalelsen har blitt politisk behandlet i Byutviklingsstyret den 12.11.15.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Eirik Martens Svensen
Leder planavdelingen