

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 15/05388-2
Saksbehandler Hege Hornnæs

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og økonomiutvalget 2015-2019	29.10.2015	116/15

Høring - forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven, mv

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere: Team byggesak; Sverre Furø og Per – Erik Johansen

Vedlegg:

Høringsbrev – forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven mv
Høringsnotat – forenklinger i plandelen av plan- og bygningsloven mv.
Forslag til høringsuttalelse fra Sarpsborg kommune til høringsnotatet fra Kommunal og moderniseringsdepartementet

Sammendrag:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt ut et høringsnotat og ønsker innspill på forslag til endringer i plan- og bygningsloven. Rådmannen mener at de fleste forslagene til endringer i Plan- og bygningsloven er positive. De vil bidra til en raskere og mer effektiv saksbehandling, samt at prosessene blir smidigere og mer forutsigbare for utbygger. Rådmannen har imidlertid to betenknninger;

- Det kan bli svært vanskelig å følge opp en 6 ukers frist fra komplett reguleringsplanforslag siden saker må være ferdige to uker før politisk møte og møtene er relativt sjeldne. Det er ønskelig å fortsette med dagens regelverk med 12 uker som gir tidsrom til politisk involvering ved utlegg til offentlig ettersyn.
- Endringsforslaget om forenklinger i lovens dispensasjonsbestemmelser vil kunne åpne for en mer vilkårlig skjønnsutøvelse, og vil kunne svekke forutsigbarheten og rettsikkerheten for utbyggeren.

Rådmannen foreslår at vedlagte forslag til høringsuttalelse, sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Utredning:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt ut et høringsnotat og ønsker innspill på forslag til endringer i plan- og bygningsloven. Høringsfristen er 15. november 2015. Endringene er i hovedsak forenklinger av regelverket som skal bidra til raskere, smidigere og mer forutsigbare plan- og byggesaksprosesser. Endringene gir også en styrking av den lokale selvvråderetten. Det legges opp til følgende endringer;

- Det skal etableres en mer formalisert oppstartsfase med et lovfestet krav til referat fra oppstartsmøte i et planarbeid med sikte på å få en mer effektiv og forutsigbar planprosess.
- Kommunen skal kunne stanse behandlingen av et privat planinitiativ allerede i forbindelse med oppstartsmøte. Dette skal sikre forutsigbarhet for initiativtager, og at kommunen ikke behøver å bruke tid på urealistiske planinitiativ.
- Alle planforslag som ikke blir stanset i initiativfasen og som ellers er i tråd med overordnet plan, skal bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for at kommunen skal sende et komplett planforslag på høring og offentlig ettersyn endres fra 12 uker til 6 uker.
- Departementet foreslår å utvide gebyrgrunnlaget på detaljreguleringsplaner til å omfatte kommunens arbeid med høring og offentlig ettersyn, herunder merknadsbehandling av høringssvarene.
- Områderegulering foreslås og omfattes av samme gebyrreglement som detaljregulering.
- Departementet foreslår en enklere prosess ved oppheving av reguleringsplaner som er i konflikt med gjeldende overordnet plan.
- Departementet foreslår en enklere prosess ved endringer av reguleringsplaner.
- Departementet foreslår å etablere en frivillig sentral godkjenningsordning for virksomheter som på vegne av andre utarbeider private planforslag som skal sendes til kommunen. En slik godkjenningsordning skal redusere ekstra arbeid for kommunen samt forsinkelser i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Departementet ønsker å gjøre dispensasjonsbestemmelsene klarere og enklere, blant annet ved å forenkle vurderingskriteriene vesentlig for når dispensasjon kan gis.
- Byggegrense i reguleringsplan innenfor 100 – metersbeltet, forslaget innebærer at byggeforbudet ikke skal gjelde for eldre arealplaner (før 2008) som er vedtatt uten byggegrense. Byggeforbudet skal imidlertid gjelde for planer vedtatt etter 2008 og som er vedtatt uten byggegrense.
- Departementet foreslår at fristoversittelse ved behandling av byggesøknader får en ny rettsvirkning, slik at søknaden skal behandles etter det plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av 12- ukersfristen.

Rådmannen mener at de fleste forslagene til endringer i Plan- og bygningsloven er positive. De vil bidra til en raskere og mer effektiv saksbehandling, samt at prosessene blir smidigere og mer forutsigbare for utbygger. Rådmannen har imidlertid to betenknninger;

- Det kan bli svært vanskelig å følge opp en 6 ukers frist fra komplett reguleringsplanforslag siden saker må være ferdige to uker før politisk møte og møtene er relativt sjeldne. Det er ønskelig å fortsette med dagens regelverk med 12 uker som gir tidsrom til politisk involvering ved utlegg til offentlig ettersyn.
- Endringsforslaget om forenklinger i lovens dispensasjonsbestemmelser vil kunne åpne for en mer vilkårlig skjønnsutøvelse, og vil kunne svekke forutsigbarheten og rettsikkerheten for utbyggeren.

Rådmannen foreslår at vedlagte forslag til høringsuttalelse, sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen miljømessige konsekvenser

Økonomiske konsekvenser:

Forslagene til forenklinger i plan- og bygningsloven vil styrke kommunens økonomiske situasjon gjennom økt plankapasiteten i kommunen fordi;

- Prosessene forenkles og derav mindre arbeid og kortere tid på prosessene
- Kortere tid på prosesser gir mer tid til å saksbehandle andre planer som gir gebyrinntekter
- Gebyrinntektene øker ved at kommunen kan ta gebyr etter at planen er overtatt av kommunen
- Gebyrinntektene øker ved at kommunen kan ta gebyr for områderegulering

Rådmannens innstilling:

Sarpsborg kommune er, med to unntak, positiv til endringene som Kommunal- og moderniseringsdepartementet presenterer i høringsnotatet av 06.08.2015 (id504) og mener de i hovedsak vil styrke plan- og byggesakskapasiteten i kommunen samt at det vil gi utbyggere og tiltakshavere smidigere og mer forutsigbar saksbehandling.

- Sarpsborg kommune mener det vil være svært vanskelig å håndtere de foreslåtte endringene om å redusere kommunens frist fra 12 til 6 uker angående å få et komplett planforslag til frem til politisk vedtak. Dette begrunnes i at saker må være klare seinest to uker før et politisk møte og at det kan være lange opphold mellom to møter.
- Sarpsborg kommune mener at endringsforslaget om forenklinger i lovens dispensasjonsbestemmelser vil kunne åpne for en mer vilkårlig skjønnsutøvelse, og vil kunne svekke forutberegneligheten og rettsikkerheten for utbyggeren.
- Vedlagte høringsuttalelse sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Behandling i Plan- og økonomiutvalget 2015-2019 29.10.2015

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Julia Brännström Nordtug (FRP), rådmann Unni Skaar.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og økonomiutvalgets vedtak

Sarpsborg kommune er, med to unntak, positiv til endringene som Kommunal- og moderniseringsdepartementet presenterer i høringsnotatet av 06.08.2015 (id504) og mener de i hovedsak vil styrke plan- og byggesakskapasiteten i kommunen samt at det vil gi utbyggere og tiltakshavere smidigere og mer forutsigbar saksbehandling.

- Sarpsborg kommune mener det vil være svært vanskelig å håndtere de foreslåtte endringene om å redusere kommunens frist fra 12 til 6 uker angående å få et komplett

planforslag til frem til politisk vedtak. Dette begrunnes i at saker må være klare seinest to uker før et politisk møte og at det kan være lange opphold mellom to møter.

- Sarpsborg kommune mener at endringsforslaget om forenklinger i lovens dispensasjonsbestemmelser vil kunne åpne for en mer vilkårlig skjønnsutøvelse, og vil kunne svekke forutberegneligheten og rettsikkerheten for utbyggeren.
- Vedlagte høringsuttalelse sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

RETT UTSKRIFT

Dato 2. november 2015

Hilde Øisang

Formannskapssekretær

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.