



Tønsberg kommune

JournalpostID 15/47452

Saksbehandler:
Rita Regbo, telefon: 33 34 86 21
Kommuneutvikling

Forslag om forenklinger i plandelen av plan- og bygningsloven mv. Høringsuttalelse fra Tønsberg kommune

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	30.10.2015	167/15
Bystyret	11.11.2015	136/15

Rådmannens innstilling

Tønsberg kommune viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsforslag til forenklinger og andre endringer i plan- og bygningsloven (plandelen) og vil komme med følgende uttalelse:

Forslagene til forenklinger støttes i hovedtrekk. Det anses som positivt at departementet legger opp til forenklinger som effektiviserer saksbehandlingen og gir gode rammebetingelser for bygge- og anleggsnæringen.

Tønsberg kommune viser til vurderinger gjort i saksutredningen og vil komme med følgende forslag til presiseringer/endringer til de foreslåtte lovendringer:

1. Kapittel 1: Forslaget til endringer i § 12-8 støttes. I nytt andre ledd ber kommunen om at

"initiativtaker" endres til "*forslagsstiller*" slik at man er konsekvent på ordbruken i lovbestemmelsene. Kommunen ber videre om at «*kommunedelplan*» tas inn i siste setning sammen med arealdel og områderegulering.

2. Kapittel 2: Forslaget til endringer i § 12-11 støttes delvis. Av hensyn til at behandling av alle planforslag legges fram til politisk behandling før de sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn er 6 ukers frist for kort mtp å skrive saksframlegg og få dette fremlagt for politisk behandling. Sakskart til politiske møter kunngjøres ca. 8-9 dager før møtet, og møter avholdes med mellomrom på 4-6 uker. Tønsberg kommune ber derfor om at fristen settes til 12 – tolv – uker som i dag, og at siste setning i første ledd strykes. Det er viktig at det politiske nivået gis tid og anledning til å komme med sine merknader, anbefalinger og eventuelt alternativt planforslag av hensyn til å sikre effektivitet i den videre saksbehandlingen og gi forutsigbarhet for forslagsstiller.

I § 12-11 andre ledd ber kommunen om at kommunedelplan også inntas slik at ordlyden blir som følger: "Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering..." . Ordet "utlegging" anbefales endret til "*offentlig ettersyn*" og setningene anbefales endret rekkefølge slik at hensikten kommer tydeligere fram: "Kommunen står fritt til å avgjøre om planen skal fremmes til videre behandling når høring og offentlig ettersyn er avsluttet. Forslagsstiller kan kreve avslag forelagt kommunestyret. Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, jf. § 12-8 første ledd.»

3. Kapittel 3: Forslaget til foreslåtte forenklinger for endring og oppheving av planer støttes, da dette anses å gi betydelige ressursbesparelser samtidig som rettssikkerheten til berørte parter ivaretas. Forenklingen vil bidra til at det blir enklere for kommunen å ha oppdatert planverk. Kommunen støtter de foreslåtte endringer men anbefaler at § 12-4, nytt fjerde ledd også tar inn at direkte berørte myndigheter og naboer skal gis anledning til å uttale seg.
4. Kapittel 4: Det anses som meget positivt at dispensasjonsbestemmelsene forenkles, samt at det kommunale skjønnet styrkes. Forslaget til lovtekst støttes i sin helhet.
5. Kapittel 5: Forslaget om at kommunen kan ta seg betalt for områderegulering støttes i sin helhet.
6. Kapittel 6, 7, 8 og 11: Endringsforslag i disse kapitlene har ingen praktiske konsekvenser for Tønsberg kommune og vurderes ikke nærmere.
7. Kapittel 9: Det anses som meget positivt at det nå stilles krav til forslagsstiller om dokumentasjon på planfaglig kompetanse. Tønsberg kommune ber om at det tas inn en presisering om at nødvendig kyndighet skal erklæres før planarbeidet igangsettes, dette bør sendes inn sammen med nødvendig grunnlagsmateriale til oppstartsmøte for planarbeidet. Forslagsstiller må levere nødvendige sosi-filer allerede ifm varslingen, og i en del tilfeller skal det også utarbeides planprogram. Det er alt for sent å etterspørre planfaglig kompetanse så sent i prosessen som ved innsendelse av planforslag. § 12-3 fjerde ledd bør lyde: Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige. *Nødvendig kyndighet skal erklæres samtidig med oppstartsmøte for planarbeidet. Kommunen kan kreve kyndighet dokumentert.*
8. Kapittel 10: Regelen om at byggesøknad skal behandles på det rettsgrunnlag som gjaldt da 12-ukersfristen utløp antas ikke å få noen administrative konsekvenser. Tønsberg kommune vurderer at foreslått tidsfrist på 8 uker om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak anses som akseptable mtp saksbehandlingen som skal gjennomføres. Innslagspunktet for når midlertidig forbud mot tiltak skal tre inn anbefales satt til det tidspunkt kommunen har mottatt komplett planmateriale. På dette tidspunkt i prosessen

har man kommet så langt at det med sikkerhet skal legges fram et planforslag.

Tønsberg kommune vil gi følgende innspill til aktuelle temaer som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet:

- Bestemmelsesområder bør tas inn i loven på lik linje med hensynssoner. Bruken av bestemmelsesområder er per i dag hjemlet i kartforskriften og fremkommer ikke av lovtekst eller lovkommentar. Bruken av bestemmelsesområder sikrer adgangen til å gi bestemmelser til områder uavhengig av arealformålsgrenser og er vesentlig for å sikre eksempelvis kulturmiljøer på en tilfredsstillende måte.

Det vises til vurderinger i saksutredningen for ytterligere forklaringer og utdypninger.

30.10.2015 Utvalg for bygge- og arealsaker

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette fremmer UBA slik innstilling for bystyret:

UBA-167/15 Vedtak:

Tønsberg kommune viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsforslag til forenklinger og andre endringer i plan- og bygningsloven (plandelen) og vil komme med følgende uttalelse:

Forslagene til forenklinger støttes i hovedtrekk. Det anses som positivt at departementet legger opp til forenklinger som effektiviserer saksbehandlingen og gir gode rammebetingelser for bygge- og anleggsnæringen.

Tønsberg kommune viser til vurderinger gjort i saksutredningen og vil komme med følgende forslag til presiseringer/endringer til de foreslåtte lovendringer:

1. Kapittel 1: Forslaget til endringer i § 12-8 støttes. I nytt andre ledd ber kommunen om at "initiativtaker" endres til "*forslagsstiller*" slik at man er konsekvent på ordbruken i lovbestemmelsene. Kommunen ber videre om at «*kommunedelplan*» tas inn i siste setning sammen med arealdel og områderegulering.
2. Kapittel 2: Forslaget til endringer i § 12-11 støttes delvis. Av hensyn til at behandling av alle planforslag legges fram til politisk behandling før de sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn er 6 ukers frist for kort mtp å skrive saksframlegg og få dette fremlagt for politisk behandling. Sakskart til politiske møter kunngjøres ca. 8-9 dager før møtet, og møter avholdes med mellomrom på 4-6 uker. Tønsberg kommune ber derfor om at fristen settes til 12 – tolv – uker som i dag, og at siste setning i første ledd strykes. Det er viktig at det politiske nivået gis tid og anledning til å komme med sine merknader, anbefalinger og eventuelt alternativt planforslag av hensyn til å sikre effektivitet i den videre saksbehandlingen og gi forutsigbarhet for forslagsstiller.

I § 12-11 andre ledd ber kommunen om at kommunedelplan også inntas slik at ordlyden blir som følger: "Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering...". Ordet "utlegging" anbefales endret til "*offentlig ettersyn*" og setningene anbefales endret rekkefølge slik at hensikten kommer tydeligere fram: "Kommunen står fritt til å avgjøre om planen skal fremmes til videre behandling når høring og offentlig ettersyn er avsluttet. Forslagsstiller kan kreve avslag forelagt kommunestyret. Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, jf. § 12-8 første

ledd.»

3. Kapittel 3: Forslaget til foreslåtte forenklinger for endring og oppheving av planer støttes, da dette anses å gi betydelige ressursbesparelser samtidig som rettssikkerheten til berørte parter ivaretas. Forenklingen vil bidra til at det blir enklere for kommunen å ha oppdatert planverk. Kommunen støtter de foreslåtte endringer men anbefaler at § 12-4, nytt fjerde ledd også tar inn at direkte berørte myndigheter og naboer skal gis anledning til å uttale seg.
4. Kapittel 4: Det anses som meget positivt at dispensasjonsbestemmelsene forenkles, samt at det kommunale skjønnets styrkes. Forslaget til lovtekst støttes i sin helhet.
5. Kapittel 5: Forslaget om at kommunen kan ta seg betalt for områderegulering støttes i sin helhet.
6. Kapittel 6, 7, 8 og 11: Endringsforslag i disse kapitlene har ingen praktiske konsekvenser for Tønsberg kommune og vurderes ikke nærmere.
7. Kapittel 9: Det anses som meget positivt at det nå stilles krav til forslagsstiller om dokumentasjon på planfaglig kompetanse. Tønsberg kommune ber om at det tas inn en presisering om at nødvendig kyndighet skal erklæres før planarbeidet igangsettes, dette bør sendes inn sammen med nødvendig grunnlagsmateriale til oppstartsmøte for planarbeidet. Forslagsstiller må levere nødvendige sosi-filer allerede ifm varslingen, og i en del tilfeller skal det også utarbeides planprogram. Det er alt for sent å etterspørre planfaglig kompetanse så sent i prosessen som ved innsendelse av planforslag.
§ 12-3 fjerde ledd bør lyde: *Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige. Nødvendig kyndighet skal erklæres samtidig med oppstartsmøte for planarbeidet. Kommunen kan kreve kyndighet dokumentert.*
8. Kapittel 10: Regelen om at byggesøknad skal behandles på det rettsgrunnlag som gjaldt da 12-ukersfristen utløp antas ikke å få noen administrative konsekvenser. Tønsberg kommune vurderer at foreslått tidsfrist på 8 uker om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak anses som akseptable mtp saksbehandlingen som skal gjennomføres. Innslagspunktet for når midlertidig forbud mot tiltak skal tre inn anbefales satt til det tidspunkt kommunen har mottatt komplett planmateriale. På dette tidspunkt i prosessen har man kommet så langt at det med sikkerhet skal legges fram et planforslag.

Tønsberg kommune vil gi følgende innspill til aktuelle temaer som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet:

- Bestemmelsesområder bør tas inn i loven på lik linje med hensynssoner. Bruken av bestemmelsesområder er per i dag hjemlet i kartforskriften og fremkommer ikke av lovtekst eller lovkommentar. Bruken av bestemmelsesområder sikrer adgangen til å gi bestemmelser til områder uavhengig av arealformålsgrenser og er vesentlig for å sikre eksempelvis kulturmiljøer på en tilfredsstillende måte.

Det vises til vurderinger i saksutredningen for ytterligere forklaringer og utdypninger.

11.11.2015 Bystyret

Møtebehandling:

Innstillingen fra UBA enstemmig vedtatt.

Etter dette har bystyret fattet slikt vedtak:

BY-136/15 Vedtak:

Tønsberg kommune viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsforslag til forenklinger og andre endringer i plan- og bygningsloven (plandelen) og vil komme med følgende uttalelse:

Forslagene til forenklinger støttes i hovedtrekk. Det anses som positivt at departementet legger opp til forenklinger som effektiviserer saksbehandlingen og gir gode rammebetingelser for bygge- og anleggsnæringen.

Tønsberg kommune viser til vurderinger gjort i saksutredningen og vil komme med følgende forslag til presiseringer/endringer til de foreslåtte lovendringer:

- 1 Kapittel 1: Forslaget til endringer i § 12-8 støttes. I nytt andre ledd ber kommunen om at **"initiativtaker" endres til "forslagsstiller" slik at man er konsekvent på ordbruken i lovbestemmelsene.** Kommunen ber videre om at «*kommunedelplan*» tas inn i siste setning sammen med arealdel og områderegulering.
 - 2 Kapittel 2: Forslaget til endringer i § 12-11 støttes delvis. Av hensyn til at behandling av alle planforslag legges fram til politisk behandling før de sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn er 6 ukers frist for kort mtp å skrive saksframlegg og få dette fremlagt for politisk behandling. Sakskart til politiske møter kunngjøres ca. 8-9 dager før møtet, og møter avholdes med mellomrom på 4-6 uker. Tønsberg kommune ber derfor om at fristen settes til 12 – tolv – uker som i dag, og at siste setning i første ledd strykes. Det er viktig at det politiske nivået gis tid og anledning til å komme med sine merknader, anbefalinger og eventuelt alternativt planforslag av hensyn til å sikre effektivitet i den videre saksbehandlingen og gi forutsigbarhet for forslagsstiller.
- I § 12-11 andre ledd ber kommunen om at kommunedelplan også inntas slik at ordlyden blir som følger: "Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering..." . Ordet "utlegging" anbefales endret til "*offentlig ettersyn*" og setningene anbefales endret rekkefølge slik at hensikten kommer tydeligere fram: "Kommunen står fritt til å avgjøre om planen skal fremmes til videre behandling når høring og offentlig ettersyn er avsluttet. Forslagsstiller kan kreve avslag forelagt kommunestyret. Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, jf. § 12-8 første ledd.»
- 3 Kapittel 3: Forslaget til foreslåtte forenklinger for endring og oppheving av planer støttes, da dette anses å gi betydelige ressursbesparelser samtidig som rettssikkerheten til berørte parter ivaretas. Forenklingen vil bidra til at det blir enklere for kommunen å ha oppdatert planverk. Kommunen støtter de foreslåtte endringer men anbefaler at § 12-4, nytt fjerde ledd også tar inn at direkte berørte myndigheter og naboer skal gis anledning til å uttale seg.
 - 4 Kapittel 4: Det anses som meget positivt at dispensasjonsbestemmelsene forenkles, samt at det kommunale skjønnet styrkes. Forslaget til lovtekst støttes i sin helhet.
 - 5 Kapittel 5: Forslaget om at kommunen kan ta seg betalt for områderegulering støttes i sin helhet.
 - 6 Kapittel 6, 7, 8 og 11: Endringsforslag i disse kapitlene har ingen praktiske konsekvenser for Tønsberg kommune og vurderes ikke nærmere.
 - 7 Kapittel 9: Det anses som meget positivt at det nå stilles krav til forslagsstiller om dokumentasjon på planfaglig kompetanse. Tønsberg kommune ber om at det tas inn en presisering om at nødvendig kyndighet skal erklæres før planarbeidet igangsettes, dette bør sendes inn sammen med nødvendig grunnlagsmateriale til oppstartsmøte for planarbeidet. Forslagsstiller må levere nødvendige sosi-filer allerede ifm varslingen, og i en del tilfeller skal det også utarbeides planprogram. Det er alt for sent å etterspørre planfaglig

kompetanse så sent i prosessen som ved innsendelse av planforslag.

§ 12-3 fjerde ledd bør lyde: Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige. *Nødvendig kyndighet skal erklæres samtidig med oppstartsmøte for planarbeidet. Kommunen kan kreve kyndighet dokumentert.*

- 8 Kapittel 10: Regelen om at byggesøknad skal behandles på det rettsgrunnlag som gjaldt da 12-ukersfristen utløp antas ikke å få noen administrative konsekvenser. Tønsberg kommune vurderer at foreslått tidsfrist på 8 uker om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak anses som akseptable mtp saksbehandlingen som skal gjennomføres. Innslagspunktet for når midlertidig forbud mot tiltak skal tre inn anbefales satt til det tidspunkt kommunen har mottatt komplett planmateriale. På dette tidspunkt i prosessen har man kommet så langt at det med sikkerhet skal legges fram et planforslag.

Tønsberg kommune vil gi følgende innspill til aktuelle temaer som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet:

- Bestemmelsesområder bør tas inn i loven på lik linje med hensynssoner. Bruken av bestemmelsesområder er per i dag hjemlet i kartforskriften og fremkommer ikke av lovtekst eller lovkommentar. Bruken av bestemmelsesområder sikrer adgangen til å gi bestemmelser til områder uavhengig av arealformålsgrenser og er vesentlig for å sikre eksempelvis kulturmiljøer på en tilfredsstillende måte.

Det vises til vurderinger i saksutredningen for ytterligere forklaringer og utdypninger.

Kortversjon – hva saken gjelder:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har sendt på høring forslag til forenklinger og andre endringer i plan- og bygningsloven (plandelen). Høringsfrist er 15/11-15.

Hovedhensikten med endringsforslagene er å effektivisere planprosessene i alle ledd av planbehandlingen, herunder skape økt forutsigbarhet for alle involverte parter og aktører. Målet er enklere, raskere og bedre saksbehandling, samtidig som kvaliteten på planene ikke skal bli dårligere. Noen av forslagene berører også byggesaksdelen i loven.

Det er foreslått en rekke endringer i lovparagrafene, disse finnes under vurderinger og konklusjonen fremkommer av rådmannens innstilling. I korte trekk anbefaler rådmannen å støtte forslaget, da dette både legger opp til forenklinger som effektiviserer saksbehandlingen og gir gode rammebetingelser for bygge- og anleggsnæringen. Det er viktig at det sikres politisk forankring og vurdering, tidsaspektet må være realistisk og tilpasses det kommunale systemet.

Det anses som særdeles positivt at det foreslås å stille krav til forslagsstiller når det gjelder dokumentasjon på planfaglige kvalifikasjoner gjennom et godkjenningsbevis utstedt av en sentral godkjenningsordning.

Vedlegg:**Vedlegg**

1.	horingsnotat_forenklinger_i_plandelen_av_pbl
----	--

Dokumenter i saksmappen:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	27.03.2015	Bolig- og bygningsavdelingen	Høring av lovforslag om endringer i plan- og bygningsloven
2	I	02.09.2015	Det kongelige Kommunal- og moderniseringsdepartement	Høring om forenklinger i plandelen av plan- og bygningsloven mv.

Innledning/bakgrunn:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har sendt på høring forslag til forenklinger og andre endringer i plan- og bygningsloven (plandelen). Høringsfrist er 15/11-15.

Regjeringen vil forenkle og effektivisere planprosessene for å legge bedre til rette for boligbygging, nærings- og samfunnsutvikling.

Hovedhensikten med endringsforslagene er å effektivisere planprosessene i alle ledd av planbehandlingen, herunder skape økt forutsigbarhet for alle involverte parter og aktører. Målet er enklere, raskere og bedre saksbehandling, samtidig som kvaliteten på planene ikke skal bli dårligere. Noen av forslagene berører også byggesaksdelen i loven.

Departementet ber kommunen gi innspill til aktuelle temaer som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet.

Faktagrunnlag:

Høringsdokumentet er delt inn i 11 kapitler. Sammendrag av forslagene i høringsnotatet er som følger:

Kapittel 1 og 2 inneholder tre forslag som må ses i sammenheng. For det første åpnes det for at kommunen skal kunne stanse videre behandling av et privat planinitiativ allerede i forbindelse med oppstartmøtet. For det andre blir det foreslått en mer formalisert oppstartfase som skal sikre en forutsigbar planprosess og at planforslag som blir utarbeidet blir mest mulig i tråd både med utbyggers og kommunens ønsker. For det tredje foreslås det at alle 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.

Kapittel 1. Forslag om en mer formalisert og avklarende oppstartsprosess ved behandling av private planinitiativ:

Departementet foreslår at kommunen får hjemmel til å kunne avskjære planinitiativ på et tidligere tidspunkt enn i dag. Dette vil redusere unødig ressursbruk på planarbeid som uansett ikke vil lede frem til en endelig detaljregulering. Kommunen skal før, under eller straks etter oppstartmøtet, kunne beslutte at planinitiativet ikke skal videreføres (silingsfase). Planinitiativ som videreføres vil bli underlagt en mer formalisert og grundig oppstartsprosess enn tilfellet ofte er i dag, og det private planforslaget skal i utgangspunktet alltid sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, jf. forslaget i kapittel 2. En mer formalisert oppstartsprosess skal bidra til å øke forutsigbarheten for utbygger i den videre planprosessen, hindre overraskelser, omkamper og forsinkelser. Departementet foreslår å lovfeste et krav til referat fra oppstartmøtet. Det foreslås videre at departementet i forskrift fastsetter nærmere krav til de tema som alltid skal behandles og forsøkes avklart i oppstartmøtet med sikte på å få en mest mulig effektiv videre planprosess. Dersom kommunen og utbygger ikke blir enige på viktige punkter, skal kommunen kunne gi forslagsstiller føringer for videre arbeid med planforslaget gjennom politisk behandling, eventuelt beslutte at planforslaget ikke skal videreføres. Departementet antar at en slik tidlig politisk vurdering kan bidra til at prosjekter oftere enn i dag vil bli undergitt parallell plan- og byggesaksbehandling. Beparelsene ved dette er en prosess med felles varsling, felles dokumentasjon og saksbehandling, felles behandling av eventuelle merknader og klager, og at rammetillatelse i byggesaken kan bli gitt straks etter vedtak i plansaken. Departementet forslår videre at utbygger ikke skal kunne gjennomføre varsling og kunngjøring av planarbeidet før kommunen har gitt uttrykkelig klarsignal, dvs. normalt i tilknytning til oppstartmøtet eller ev. etter en nærmere politisk vurdering. Der et planinitiativ forutsetter utarbeidelse av planprogram, jf. pbl. § 12-9, bør innholdet i planprogrammet drøftes i oppstartmøtet og "sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet".

Kapittel 2. Forslag om at alle private planforslag i utgangspunktet skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

Departementet foreslår at utbygger som får klarsignal for varsling og kunngjøring av planoppstart etter silingsfasen, jf. forslaget i kapittel 1, alltid skal få sitt planforslag sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn såfremt det er i samsvar med overordnet arealplan. Kommunen kan eventuelt sammen med det private planforslaget velge å legge ut et eget alternativt forslag. I dag kan kommunen vedta at det private planforslaget ikke skal videreføres som kommunal plan. Siktemålet med forslaget er å styrke grunneiers/utbyggers rettsstilling i planleggingen og sørge for at de parter som er forutsatt å medvirke, herunder allmennheten, har fått tilkjennegitt sitt syn på forslaget før kommunen eventuelt vedtar at det ikke skal videreføres. Kommunen kan stoppe det videre arbeid med planforslaget straks etter høringsfristen er utløpt, og trenger heller ikke gjøre en formell merknadsbehandling av høringssvarene. Departementet foreslår å redusere fristen for å sende forslag på høring og offentlig ettersyn til 6 uker, men foreslår samtidig å opprettholde dagens frist på 12 uker der kommunen ønsker å lage et alternativt planforslag. Departementet foreslår å utvide gebyrgrunnlaget til å omfatte kommunens arbeid med høring og offentlig ettersyn, herunder merknadsbehandling av høringssvarene.

Kapittel 3. Forslag om enklere regler for endring av plan og oppheving av plan:

Departementet foreslår enklere regler for endring og oppheving av reguleringsplaner. Dagens regler om forenklet saksbehandling (begrenset høring) ved mindre endring av plan foreslås å omfatte noe større endringer enn i dag, og er i forslaget formulert slik at det kan skje "der endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene for planen". Forslaget innebærer at kommunen i større grad enn i dag skal kunne anvende et planfaglig skjønn ved vurderingen av hvilke endringer som kan gjennomføres etter de enklere saksbehandlingsreglene i pbl. § 12-14 tredje ledd. Departementet foreslår videre forenklinger ved oppheving av plan, ved at bare registrerte eiere og festere av eiendommer som direkte berøres skal varsles ved oppheving av "plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan". I dag må oppheving av plan gjennomføres etter samme regler som for vedtakelse av ny plan. Forslaget skal bidra til at kommunene i større grad enn i dag holder sitt planverk oppdatert og mer løpende opphever utdaterte/uaktuelle planer.

Kapittel 4. Forslag til forenklinger i dispensasjonsbestemmelsene:

Departementet foreslår forenklinger som skal bidra til redusert ressursbruk og økt kommunalt handlingsrom. Det foreslås presisert i pbl. § 19-1 at regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, bare skal uttale seg om nasjonale og viktige regionale interesser før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Endringen innebærer en begrensning i forelegging- og varslingsplikten. I dag er det i prinsippet ikke fastsatt begrensninger for hva de nevnte myndigheter kan uttale seg om i dispensasjonssaker. Siktemålet med endringen er å begrense høringer til de tilfeller hvor det er nødvendig for å sikre forsvarlig og god saksbehandling. Videre foreslår departementet at flere av de vurderingstema som i dag står i pbl. § 19-2 skal utgå fordi bestemmelsen er unødig komplisert å anvende. Vurderingstemaet forenkles ved at dispensasjonsvurderingen innskrenkes til å omfatte spørsmålet om "iltaket eller avviket det søkes om i liten grad vil medføre at aktuelle hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir tilsidesatt." Henvisningene til særskilt vektlegging av vurderingstemaene "konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet" tas ut (tredje ledd), men disse vil uansett inngå som vurderingstema dersom hensynet er ivaretatt i bestemmelsen det dispenseres fra. Departementet foreslår også å oppheve dagens fjerde ledd om særskilt vektlegging av statlige og regionale rammer og mål, og vektleggingen av deres stillingtagen til dispensasjonsspørsmålet. Dette må ses i sammenheng med regjeringens ønske om styrking av det lokale selvstyret. Kommunen bør stå fritt i vektleggingen av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. De nevnte instanser vil uansett ha som sikkerhetsventil å kunne påklage kommunalt vedtak om dispensasjon i medhold av pbl. § 1-9 tredje ledd. Endringene har ikke som intensjon å øke bruken av dispensasjoner til erstatning for planer, men å unngå unødig komplisert behandling av mindre og enkle dispensasjonssaker.

Kapittel 5. Forslag om utvidet gebyrgrunnlag ved behandling av områderegulering:

Departementet foreslår å gi kommunen hjemmel til å ta gebyr for sin behandling av forslag til områderegulering som er utarbeidet og bekostet av private. I dag har kommunen ikke adgang til dette. Siktemålet med forslaget er å gi kommunene et insitament til å utarbeide flere områdereguleringer ved at gebyrinntektene kan øke plankapasiteten. Forslaget legger opp til at gebyrgrunnlaget skal utvides til å omfatte kommunens arbeid med planforslaget til og med høring og offentlig ettersyn, herunder merknadsbehandling av høringssvarene.

Kapittel 6. Forslag om å oppheve ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier:

Departementet foreslår å oppheve dagens krav til sentral godkjenning av den regionale planstrategien, jf. pbl. § 7-2 andre ledd, og må ses i lys av regjeringens ønske om å styrke det lokale selvstyret.

Kapittel 7. Forslag om forenklinger ved rullering av handlingsprogram for regional plan:

Departementet forslår å fjerne kravet til årlig rullering av handlingsprogram for regional plan, jf. pbl. § 8-1 fjerde ledd, og erstatte det med krav om at behovet for rulling skal vurderes årlig. Forslaget vil bidra til at unødvendige rullinger ikke gjennomføres.

Kapittel 8. Forslag om overgangsbestemmelser for planer i strandsonen uten byggegrense:

Departementet foreslår å lovfeste egen 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. Departementet syn er at kravet til byggegrenser ikke gjelder for planer utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslover. Sivilombudsmannen har i en uttalelse fra 2015 inntatt et motsatt standpunkt, nemlig at kravet til byggegrense må anses å gjelde alle planer i strandsonen, også planer vedtatt med hjemmel i tidligere lovgivning. Forslaget skal bidra til en rettslig avklaring på et punkt hvor det er ulik rettsoppfatning i dag.

Kapittel 9. Forslag om frivillig sentra godkjenningsordning for virksomheter som utarbeider private planforslag:

Departementet forslår å etablere en frivillig sentral godkjenningsordning for virksomheter som på vegne av andre utarbeider private planforslag som skal sendes kommunen. Det er i dag et krav om at planforslag skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd. Både kommunene og utbyggerne uttrykker misnøye med at mange plankonsulenter utarbeider mangelfulle planforslag. Dette skaper mye ekstra arbeid for kommunen, forsinker fremdriften i planarbeidet og skaper frustrasjon hos alle parter. Det er departementets inntrykk at både kommunene, utbyggerne, byggenæringen og konsulentbransjen selv ønsker en slik sentral godkjenningsordning. Departementets forslag bygger i all hovedsak på det systemet som gjelder for sentral godkjenning for ansvarsrett i byggesaker. Det vil si at plankonsulentvirksomheter som ønsker sentral godkjenning må søke om det til den sentrale godkjenningsordningen som administreres av Direktoratet for byggkvalitet. Virksomheten må dokumentere sin kompetanse i form av organisasjonskart, oversikt over medarbeidernes utdanning og praksis, og virksomhetssystem som sannsynliggjør at gjeldende krav til fremstilling av arealplan blir ivaretatt i produksjonen. Ved innsendelse av planer som ikke holder mål, kan kommunen rapportere dette til den sentrale godkjenningsordningen som kan gi advarsler og ev. trekke godkjenningen tilbake. Det kan også gjennomføres tilsyn med at systemkrav er ivaretatt mv. Departementet foreslår at de nærmere detaljer om godkjenningsordningen, herunder krav til utdanning og praksis, fastsettes i forskrift i samråd med kommunene, utbyggerne, byggenæringen og konsulentbransjen.

Kapittel 10. Forslag om å styrke tiltakshavers rettssikkerhet ved overskridelse av behandlingsfrister i byggesaker:

Departementet foreslår å styrke tiltakshavers rettsstilling i de tilfeller der kommunen overskrider 12-ukersfristen for behandling av byggesøknad etter pbl. § 21-7. Forslaget innebærer at kommunen ikke kan legge annet plangrunnlag til grunn for behandlingen av søknaden enn det som gjaldt da fristen utløp. Det foreslås også begrensninger i kommunens adgang til å vedta midlertidig forbud mot tiltak etter at fristen er utløpt. De foreslåtte begrensningene skal ikke gjelde statlig bygge- og deleforbud etter pbl. § 13-4. Forslagene må ses i lys av Sivilombudsmannens kritiske uttalelser i saker hvor 12-ukersfristen har utløpt og kommunen la til grunn et nytt rettsgrunnlag for vedtaket enn det som gjaldt da fristen utløp.

Kapittel 11. Forslag om retting av feil lovhenvisninger i plan- og bygningsloven:

Departementet foreslår i kapittel 11 å rette feil i noen lovhenvisninger i plan- og bygningsloven.

Rettslig grunnlag:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (pbl).

Forholdet til kommuneplanen:

Forslaget til endringer har ingen praktiske konsekvenser mtp kommuneplanen.

Vurderinger og konklusjon:

Det vises til bakgrunn i det ovenstående som gir en kort beskrivelse av hva endringen går ut på. I det nedenstående er de viktigste endringene kun kommentert og vurdert for hvert enkelt kapittel ift konkret forslag til endringer i de enkelte lovparagrafer.

Kapittel 1. Forslag om en mer formalisert og avklarende oppstartsprosess ved behandling av private planinitiativ:

Pbl § 12-8 (oppstart av reguleringsplanarbeid) foreslås endret slik at det tas inn krav om at det skal skrives referat fra oppstartsmøtet og at varsling av planarbeidet først kan skje etter at oppstartsmøte er avholdt. Forslaget er i tråd med den praksis administrasjonen i Tønsberg kommune allerede har i dag og støttes. Departementet foreslår å legge inn et nytt andre ledd:

Finner kommunen at planinitiativet ikke bør føre frem, må beslutning om dette tas så tidlig som mulig i oppstartfasen, og senest etter avholdt oppstartsmøte. Initiativtaker skal underrettes om avgjørelsen så snart som mulig. Er planinitiativet i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Rådmannen mener at det er positivt at et planinitiativ kan stoppes så tidlig i planprosessen, ikke minst for å begrense unødvendig ressursbruk både for forslagsstiller og kommunen.

Loven slik den fremstår i dag, og med de endringer som foreslås, benytter konsekvent betegnelsen «forslagsstiller» om den som fremmer planforslag. Ordlyden i lovforslaget bør foreslås endret slik at «initiativtaker» erstattes av «forslagsstiller». Kommunen bør videre be om at «kommunedelplan» tas inn i siste setning sammen med arealdel og områderegulering, Tønsberg kommune har i dag bl.a en egen kommunedelplan for Bysentrum – Byplan 2014-2026, de planinitiativ som fremmes må være i tråd også med denne. Det vises til rådmannens innstilling punkt 1.

Kapittel 2. Forslag om at alle private planforslag i utgangspunktet skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

I pbl. § 12-11 (behandling av private reguleringsplanforslag) foreslår departementet å sette kortere frist for kommunen å ta stilling til planforslag. Foreslåtte endringer er som følger:

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen seks uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, sende forslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn og behandling etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan fremme alternative forslag til regulering av arealet. Fristen utvides i slike tilfeller til 12 uker hvis ikke annen frist er avtalt.

Nytt andre ledd skal lyde:

Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, jf. § 12-8 første ledd. Kommunen står fritt til å avgjøre om planen skal fremmes til videre behandling når høring og utlegging er avsluttet. Forslagsstiller kan kreve avslag forelagt kommunestyret.

Etter rådmannens vurdering bør forslaget til endringer i § 12-11 bare støttes delvis. Dagens praksis i Tønsberg kommune er at alle planforslag legges fram til politisk behandling i utvalg for bygge og arealsaker (UBA) før de sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Å lovfeste et krav med 6 ukers frist blir for kort mtp å skrive saksframlegg og få dette fremlagt for politisk behandling. Sakskart til politiske møter kunngjøres ca. 8-9 dager før møtet, og møte i UBA avholdes med mellomrom på 4-6 uker. Rådmannen anser det som helt nødvendig at den politiske involveringen sikres i denne delen av planfasen, og anbefaler å be departementet om at fristen settes til 12 – tolv – uker som i dag, og at siste setning i første ledd strykes. Det er viktig at det politiske nivået gis tid og anledning til å komme med sine merknader, anbefalinger og eventuelt alternativt planforslag av hensyn til å sikre effektivitet i den videre saksbehandlingen og forutsigbarhet for forslagsstiller.

I § 12-11 andre ledd ber kommunen om at kommunedelplan også inntas slik at ordlyden blir som

følger: "Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, *kommunedelplan* eller områderegulering..." . Ordet "utlegging" anbefales endret til "offentlig ettersyn" og setningene anbefales endret rekkefølge slik at hensikten kommer tydeligere fram: "Kommunen står fritt til å avgjøre om planen skal fremmes til videre behandling når høring og offentlig ettersyn er avsluttet. Forslagsstiller kan kreve avslag forelagt kommunestyret. Kommunen kan unnlate å fremme forslag som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, jf. § 12-8 første ledd. Det vises til innstillingens punkt 2.

Kapittel 3. Forslag om enklere regler for endring av plan og oppheving av plan:

Slik loven og dagens praksis er, gjelder de samme regler for endring av oppheving av planer som for vedtak av nye planer. Prosessen er omfattende og tidkrevende. Det er i dag en bestemmelse i § 12-14 som åpner for en noe enklere saksbehandling når kommunen vedtar en *mindre* endring av reguleringsplan, og myndigheten til å fatte vedtak er delegert fra bystyret til UBA. I disse sakene er det ikke krav om offentlig ettersyn; berørte myndigheter og eiere og festere av eiendom som direkte berøres av vedtaket varsles og gis anledning til å uttale seg. Det er ikke gitt tilsvarende forenklete regler som gjelder for oppheving av planer som er i strid med overordnet plan. Som mindre endringer regnes justering av arealformål, byggegrenser frisiktsoner og liknende, men mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Tønsberg kommune praktiserer i dag at man som hovedregel bør foreta mindre reguleringsendringer framfor å søke om dispensasjon, men ser at man i en del tilfeller ikke tilfredsstiller kriteriene for mindre endringer selv om konsekvensene av foreslåtte endringer anses som små. Dette er uheldig, og det er helt klart å foretrekke at kommunen også kan vurdere nye planelementer i reguleringsplanen ved å bruke de samme reglene som gjelder for mindre endringer.

Når det gjelder oppheving av planer anser Departementet at det i første rekke er områderegulering og detaljregulering som helt eller delvis er i strid med overordnet plan som det vil være behov for å kunne oppheve. Departementet foreslår å begrense saksbehandlingen til å bestå av underretning av registrerte grunneiere og festere som er direkte berørt i planområdet med en frist på 6 uker til å uttale seg, ikke krav til førstegangsbehandling på forhånd, men kun et saksframlegg til politisk sluttbehandling etter høring.

Departementet foreslår følgende endringer i § 12-14:

§ 12-14 andre ledd skal lyde:

Kommunestyret kan delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene for planen.

Nytt fjerde ledd i § 12-14 skal lyde:

Plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan kan kommunestyret eller den som er delegert myndighet, oppheve seks uker etter at registrerte eiere og festere av eiendommer som direkte berøres er gitt anledning til å uttale seg.

Rådmannen støtter de foreslåtte endringer men anbefaler at § 12-14, nytt fjerde ledd også tar inn at direkte berørte myndigheter og naboer skal gis anledning til å uttale seg.

Kapittel 4. Forslag til forenklinger i dispensasjonsbestemmelsene:

Kommunens adgang til å gi dispensasjoner er avgrenset, og er det siste året ytterligere innskjerpet fra Fylkesmannens side hvor flere vedtak er opphevet. Bestemmelsene er krevende å benytte ift de juridiske vurderingene som skal gjøres knyttet til en rekke kriterier:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, (*vilkår*)
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, (*vilkår*)
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet, (*skjønn*)

- om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål, (*skjønn*)
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt, (*ramme/påminnelse*)
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler. (*vilkår*)

Departementet foreslår nå klarere og enklere regler for når det kan gis dispensasjon ved å forenkle vurderingskritene vesentlig, samt å trekke en tydeligere grense mellom overordnede nasjonale og viktige regionale interesser og de lokale interessene som kommunen selv vurderer og ivaretar. Forslaget åpner ikke opp for at det kan søkes dispensasjon fra krav til kvalitet på byggverk (eksempelvis krav til sikkerhet og brukbarhet) eller fra saksbehandlingsregler.

Departementet foreslår følgende endringer i §§ 19-1 og 19-2:

§ 19-1. Søknad om dispensasjon, skal lyde:

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Statlige og regionale myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg *om nasjonale og viktige regionale interesser* før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket, første og andre ledd skal lyde:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan gis der tiltaket eller avviket det søkes om i liten grad vil medføre at aktuelle hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir tilsidesatt. Det kan også gis dispensasjon hvis kommunen finner at andre viktige samfunnshensyn veier tyngre. Det må i tilfelle gå fram av vedtaket om dispensasjon hvilke hensyn det da er lagt avgjørende vekt på. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Tredje og fjerde ledd oppheves.

Nåværende femte ledd blir nytt tredje ledd.

Rådmannen støtter forslaget og anser at dette ivaretar de hensyn som er viktige å vurdere ved dispensasjon, og at forslaget sikrer at vesentlige krav for plangjennomføring over tid ikke fravikes (som eksempelvis deltakelse i infrastruktur, rekkefølgetiltak og arealer og tiltak som skal inngå i helhetlig og varig planløsning).

Kapittel 5. Forslag om utvidet gebyrgrunnlag ved behandling av områderegulering:

Tønsberg kommune har pr i dag utarbeidet områdereguleringsplaner for hhv Kilen øst og Kilen Sørøst, og jobber nå med områdeplan for Kilen Vest og for Slottsfjellsområdet. Oppstart av områdeplan for Sem er i startgropa. I den regionale planstrategien, som er under utarbeidelse, må det pekes på behovet for ytterligere områdereguleringer som følger av Byplan og arealdelen, herunder områderegulering av Stensarmen, Jernbaneområde og Vallø.

Områdereguleringene tar lang tid og krever mye ressurser både når det gjelder personell og midler (det må kjøpes inn konsulentbistand til eksempelvis grunnundersøkelser ift stabilitet, forurensing og kulturminner, trafikk- og handelsanalyser mv). Innløsningsplikten gjør videre at kommunen risikerer å måtte innløse tomter til fremtidig offentlig bruk lenge før noe skal bygges. Departementet foreslår nå å gi kommunen hjemmel til å ta gebyr for sin behandling av forslag til områderegulering som er utarbeidet og bekostet av private. Reglene om innløsning ligger etter departementets syn ikke til rette for forenklinger.

Departementet foreslår følgende endringer i §§ 12-2 og 33-1:

Pbl. § 33-1 første ledd første punktum skal lyde:

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. *Kommunen kan kreve gebyr for behandlingen av reguleringsplan frem til og med høring og offentlig ettersyn samt merknadsbehandling når private har utarbeidet forslaget, jf. §§ 12-2 andre ledd og 12-11.*

Tønsberg kommune hadde i 2014 en selvkostdekning på 48 %. Kommunen kan med foreliggende forslag øke sin selvkostandel, alternativt øke plansakskapasiteten noe som etter rådmannens vurdering anses som både nødvendig og positivt. Forslaget fører til økte utgifter for de private, men medfører raskere saksbehandling.

Kapittel 6. Forslag om å oppheve ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier:
 Dette er ikke relevant for kommunen, og har heller ingen konsekvenser for kommunal forvaltning og vurderes ikke nærmere.

Kapittel 7. Forslag om forenklinger ved rullering av handlingsprogram for regional plan:

Dette er ikke relevant for kommunen, og har heller ingen konsekvenser for kommunal forvaltning og vurderes ikke nærmere.

Kapittel 8. Forslag om overgangsbestemmelser for planer i strandsonen uten byggegrense:

Tønsberg kommune har ifm rullering av kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 og Byplan 2014 - 2026 lagt inn byggegrenser langs sjø for hele kystlinjen som er juridisk bindende. Det er i bestemmelsene sagt at «Hensynssoner og områder med forbud mot tiltak langs sjøen med bestemmelser gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner». Overgangsbestemmelsen får således ingen konsekvenser for kommunen da reguleringsplaner uten byggegrenser nå vil overstyres av de byggegrenser som er fastsatt i arealdelen og byplanen. Forslaget kommenteres ikke ytterligere.

Kapittel 9. Forslag om frivillig sentra godkjenningsordning for virksomheter som utarbeider private planforslag:

Administrasjonen har i dag erfaringer med at det leveres inn planmateriale med til dels varierende kvalitet, og det brukes i enkelte plansaker unødig mye ressurser på planforslag som har for dårlig kvalitet. Det anses som meget positivt at det nå foreslås en sentral godkjenningsordning for planforetak. Dette vil øke kvaliteten på planmaterialet og derigjennom redusere tids- og ressursbruken.

Departementet foreslår følgende endringer i § 12-3:

§ 12-3 andre ledd nytt andre punktum skal lyde:

Dette gjelder ikke dersom kommunen har stoppet planinitiativet, jf. § 12-8 andre ledd.

§ 12-3 fjerde ledd skal lyde:

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige. Nødvendig kyndighet skal erklæres samtidig med innsending av planforslaget. Kommunen kan kreve kyndighet dokumentert.

§ 12-3 nytt femte ledd skal lyde:

Foretak som skal utarbeide planforslag kan søke sentral godkjenning som planforetak når det kan dokumentere at det innehar nødvendige kvalifikasjoner til å lage planforslag som tilfredsstillende gjeldende krav fastsatt i eller i medhold av lov. Bestemmelsene i kapittel 22 om sentral godkjenning gjelder tilsvarende så langt de passer.

Rådmannen anbefaler at det tas inn en presisering om at nødvendig kyndighet skal erklæres før planarbeidet igangsettes. Dette bør sendes inn sammen med nødvendig grunnlagsmateriale til

oppstartsmøte. Forslagsstiller må levere nødvendige sosi-filer allerede ifm varslingen, og i en del tilfeller skal det også utarbeides planprogram. Det er alt for sent å etterspørre planfaglig kompetanse så sent i prosessen som ved innsendelse av planforslag.

Kapittel 10. Forslag om å styrke tiltakshavers rettssikkerhet ved overskridelse av behandlingsfrister i byggesaker: Etter pbl. § 21-7 første ledd skal byggesøknader avgjøres av kommunen innen 12 uker. Oversittelse av fristen etter gjeldende rett får ikke andre rettsvirkninger enn nedsettelse eller bortfall av det kommunale byggesaksgebyret. Verken plan- og bygningsloven eller lovens forarbeider regulerer eventuelle rettslige konsekvenser av at byggesaksbehandlingen tar for lang tid. Departementet har lagt til grunn at kommunen har adgang til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak selv om det foreligger en fristoverskridelse. En langdryg saksbehandling kan imidlertid medføre at tiltakshaver, ev. ved å reise sak for domstolene, kan få erstatning for økonomisk tap på grunnlag av uaktsomhet fra bygningsmyndighetens side (se rettspraksis fra Borgarting lagmannsrett). Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak etter pbl § 13-1 er et viktig virkemiddel som kan brukes ikke bare for å utsette alle former for bygging eller endring av tiltak, men også hindre fradeling eller endring av grunneiendom. Kommunen kan vedta midlertidig forbud mot tiltak uavhengig av om det er mottatt en byggesøknad eller ikke. Vedtaket kan f.eks. fattes straks man har besluttet å ta opp et område til ny regulering, nettopp for å sikre seg mot unødvendige søknader og skape forutsigbarhet i forhold til grunneiere og andre. Varigheten av et midlertidig forbud mot tiltak er fire år, jf. pbl. § 13-2. Rettsvirkningene av vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er at byggesøknaden stilles i bero og at kommunen ikke er forpliktet til å behandle søknaden. Private reguleringsplanforslag omfattes ikke av ordlyden i pbl. § 13-1.

Departementet foreslår endringer som innebærer at søknader om tillatelse skal avgjøres på det rettsgrunnlag som gjaldt ved utløpet av 12-ukersfristen etter pbl. § 21-7, og at vedtak om midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 bare får virkning for det aktuelle tiltaket såfremt tiltakshaver har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak før 12-ukersfristen er utløpt. Kommunen har adgang til å forlenge 12-ukersfristen etter byggesaksforskriftens § 7-3. Endelig vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i første instans må være fattet senest 8 uker etter dette om forbudet skal stå seg.

Departementet ser at i de tilfeller der kommunen har varslet om en ny plan, og arbeidet med denne er kommet langt, kan det medføre ekstra arbeid for kommunen å legge ned midlertidig forbud mot tiltak i tillegg. Departementet ber derfor om innspill til alternative skjæringspunkter. Departementet foreslår endringer i pbl. §§ 1-5 og 21-7 som gjør at tiltakshaver ikke risikerer at forsinket byggesaksbehandling kan føre til at søknaden blir behandlet på annet plangrunnlag enn det som gjaldt da søknaden ble sendt inn. Det er naturlig at skjæringstidspunktet settes til utløpet av 12-ukersfristen etter pbl. § 21-7.

Kommunen må påse at den har gode rutiner for å vurdere om en byggesøknad bør møtes med et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. I så fall må slikt forbud varsles innen utløpet av 12-ukersfristen og vedtas senest åtte uker deretter. Regelen om at byggesøknad skal behandles på det rettsgrunnlag som gjaldt da 12-ukersfristen utløp antas ikke å få noen administrative konsekvenser.

Rådmannen vurderer at foreslått tidsfrist på 8 uker om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak anses som akseptable mtp saksbehandlingen som skal gjennomføres. Innslagspunktet for når midlertidig forbud mot tiltak skal tre inn anbefales satt til det tidspunkt kommunen har mottatt komplett planmateriale. På dette tidspunkt i prosessen har man kommet så langt at det med sikkerhet skal legges fram et planforslag.

Kapittel 11. Forslag om retting av feil lovhenvisninger i plan- og bygningsloven:

Omhandler kun retting av feilhenvisninger i lovteksten og kommenteres ikke ytterligere.

Aktuelle temaer som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet:

Rådmannen viser til arbeidet med kommuneplanens arealdel 2014-2026 samt kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014-2026 hvor det i plankart er tatt inn bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser. Slik lovteksten er utformet i dag ivaretas ikke bestemmelsesområder og de muligheter som ligger her til å gi bestemmelser til områder uavhengig av formålsgrenser. Hensynssoner gir ikke en fullgod løsning til å sikre særlig viktige hensyn, eksempelvis er det ikke adgang til å knytte bestemmelser til «Sone med særlige hensyn til kulturmiljøhensynssoner».

Hjemmelen til bruk av bestemmelsesområder ble innført med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digital planregister, del 1 - spesifikasjon for plankart (kartforskriften) som kom etter at ny plan- og bygningslov trådte i kraft 1.7.2009. Hjemmelen er derfor ikke nedfelt i Ot.prop. nr. 45 (2007-2008) Ny plan- og bygningslov, og heller ikke under lovkommentaren til plan- og bygningsloven.

I kartforskriftens kapittel 1.6.1-3 Bestemmelsesområder, står følgende:

"Det kan angis egne bestemmelsesområder i arealplan (både Kp og Rp). Bestemmelsesområde er fastsettelse av virkeområde for angitte bestemmelser som avviker fra grenser som følger direkte av arealformål og hensynssoner i planen."

Bestemmelsesområder er brukt i kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014-2026 for å avmerke ulike typer bevaringsområder med tilhørende differensiert bestemmelser mht bevaring, tilpasning og dokumentasjonskrav.

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av dette at bruken av bestemmelsesområder tas inn i lovteksten på lik linje med øvrige hensynssoner.

Alternative løsninger:

Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:

Forslaget innebærer at kommunen kan ta seg betalt for områderegulering, noe som vil styrke kommunens inntektsgrunnlag og bidra til større grad av selvkost i plansaksbehandlingen eller øke saksbehandlingsskapiteten slik KMD foreslår. For 2014 viste regnskapet i Tønsberg kommune en selvkostdekning på 48 % når det gjelder behandling av reguleringsplaner hvilket betyr at kommunen har betydelige kostnader knyttet til plansaksbehandlingen på reguleringsplaner.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Planforslaget innebærer ingen endringer som får konsekvenser for helse og miljø.

Konsekvenser for barn og unge:

Planforslaget innebærer ingen endringer som får konsekvenser for barn og unge.

Videre behandling:

Saken fremmes til politisk behandling i både utvalg for bygge og arealsaker (UBA) og bystyret, høringsuttalelsen oversendes i etterkant av dette til KMD. Eventuelle endringer i pbl som får konsekvenser ift kommunens delegasjonsreglement vil behandles i egen sak.

Tønsberg, 1/10-15

Geir Viksand
rådmann

Rita Regbo
by- og arealplansjef