

Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging
Postboks 8013 Dep
0032 Oslo



Deres ref.
Deres ref: 2001/2769 P/HTE

Vår ref. Anne Siiri Øyasæter

Dato. 17. april 2002

FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN – TIDSFRISTER I PLANBEHANDLINGEN

Generelt:

Aspelin Ramm Eiendom AS er generelt av den oppfatning at konkrete frister i planbehandlingen kan bidra til å bevisstgjøre saksbehandlerne i kommunen, særlig hvis de er knyttet opp til økonomiske sanksjoner. I tillegg mener vi det kan bety samfunnsmessige besparelser ved at tidsbesparelser bidrar til lavere kostnader i byggeprosjektene.

12 ukers frist fase 2:

Når det gjelder fase 2 i reguleringsplanbehandlingen, fra planforslaget sendes inn til det blir lagt ut på høring, mener vi at en frist på 12 uker er rimelig. Dersom kommunen fortrinnsvis har gode maler som forlagsstiller kan benytte, bør det være mulig å kvalitetssikre det innsendte materialet samt utarbeide kommunens eget syn innen fristen. Fristene bør også gjelde for mindre vesentlig endringer av reguleringsplaner.

En enkel sanksjonsmulighet her mener vi er økonomisk kompensasjon i form av redusert gebyr.

24 ukers frist fase 3:

Når saksbehandlingstiden i denne fasen, fra offentlig høring til saken fremmes politisk i planutvalget, overskrider 24 uker, foreslås det en rapporteringsrutine. Vi mener dette har liten effekt på effektivisering av planbehandlingen selv om det kan ha en disiplinerende faktor dersom tidsbruken må begrunnes. Ideelt sett ville vi hatt frister også her fordi det tvinger kommunen til å ta et standpunkt selv i komplekse saker. Det bør for eksempel være en frist for hvor lang tid kommunen selv kan bruke på å lage alternativt forslag.

12 ukers frist for kommunestyrebehandling:

12 ukers frist fra planutvalgets behandling til sluttbehandling i kommunestyret imøtesees med stor interesse. Det betyr at utbyggingsavtaler og meklings ved innsigelser må være avsluttet innen perioden noe som krever at kommunen/innsigelsesmyndighetene har tid og ressurser til å gjennomføre dette. Innsigelsesinstituttet bør brukes tidligst mulig i planprosessen for å gi bedre og klarere premisser for planprosessene. Siden utbyggingsavtaler er privatrettslige og ikke hjemlet ved lov, bør det etter vårt syn utarbeides egne regler for behandling av disse. Det vil imidlertid

Aspelin-Ramm Eiendom AS
Grev Wedels plass 5
Postboks 389 Sentrum
0102 Oslo

Telefon
47/22 40 40 00

Telefax
47/22 40 40 01

E-mail og web adr:
firmapost@aspelin-ramm.no
www.aspelin-ramm.no

Organisasjonsnr.
916314981



medføre betydelig større forutsigbarhet og lette planleggingen av prosjektgjennomføringen betydelig.

Ingen frist fase 5:

Det foreslås ingen frist for innsigelses- og klagebehandling etter vedtak i kommunestyret. Vi mener det er grunnlag for fristfastsettelse også her for å oppnå tilstrekkelig forutsigbarhet.

Avsluttende kommentar:

En forutsetning for å lykkes med tidsfrister i planbehandlingen er etter vårt syn at kommunen har tilstrekkelig overordnede planer eller strategiske dokumenter som rettesnor for de innsendte planene. I tillegg bør kommunens saksbehandlingsapparat ikke være finansiert av gebyrer hvis avslag i gebyr samtidig skal være en sanksjonsmulighet.

Som investorer og utbygger er vi opptatt på den ene siden opptatt av at "liggetiden" i kommunen i de ulike prosessene reduseres til et minimum og dernest at det tidligst mulig i saksgangen avdekkes hvor eventuelle forsinkelser kan oppstå. En "risikoanalyse" i forhold til hvor og hvem som kan tenkes å forsinke saken kan bidra til at vi får bedre mulighet til å styre ressursinnsatsen optimalt.

Vennlig hilsen

Peter Groth
Daglig leder Aspelin-Ramm Eiendom AS

Anne Siiri Øyasæter
Daglig leder Aspelin-Ramm Bolig AS