



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

Kommunal- og familieavdelingen

Saksbehandler: Arnt Robert Haugan

Deres ref.: 2003/433- P/HJN Vår dato: 01.12.2003
Vår ref.: 2003/4186 Arkivnr: 421.0

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Høring NOU 2003:14 (Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven) - Fylkesmannens uttalelse

Det vises til brev av 20. mai 2003 og vedlagte NOU 2003:14 (Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven). Vi viser for øvrig til vår uttalelse av 28. juni 2001 til NOU 2001:7

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har følgende merknader til forslaget til revisjon av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven:

Generelt

Planlovutvalgets mål med revisjon av plan- og bygningsloven har vært at ny plan- og bygningslov skal innebære en *forenkling, større effektivitet og fleksibilitet, økt medvirkning samt forbedret kvalitet i planleggingen*, jf. NOU 2003:14. Fylkesmannen er enig i at forslaget til ny lov innebærer en økt fleksibilitet, og kanskje følger det også økt medvirkning som følge av forslaget, selv om god medvirkning etter dagens plan- og bygningslov også bør være en selvfølge. Det er imidlertid betydelige endringer som er foreslått. Fylkesmannen er derfor, med utgangspunkt i kommunenes plankompetanse og ressursituasjon, tvilende til om forslaget innebærer noen forenkling og større effektivitet. Med dagens plankapasitet og kompetanse i kommunene vil forslagets med dets kompleksitet og valgmuligheter trolig heller ikke medføre bedre kvalitet. Fylkesmannen vil imidlertid understreke betydningen av og fokuset på reformen hvor kommunene skal tillegges større og flere oppgaver innenfor offentlig forvaltning. Dette skal selvsagt også gi seg utslag i at kommunene skal ha et større ansvar innenfor samfunnsplanleggingen.

Forslaget inneholder flere gode grep, men Fylkesmannen stiller spørsmål ved om ikke summen blir for ambisiøs og omfattende for mange kommuner. Etter Fylkesmannens vurdering kunne en heller ha beholdt hovedstrukturen i dagens plan- og bygningslov, og foretatt endringer på de områdene den ikke fungerer tilfredsstillende.

Til § 1-1 Lovens formål

Fylkesmannen er tilfreds med at temaene folkehelse, samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser er godt forankret i forslaget til ny lov, både som en del av lovens formål og med en egen paragraf (§1-10) i lovens innledende bestemmelser. For øvrig har vi ingen merknader til forslaget til formålsparagraf.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 74168000	e-postmottak: postmottak@fm-nt.stat.no
7734 Steinkjer	Statens hus Strandveien 38	Telefax: 74168053	Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

Til § 1-4 Verdier og retningslinjer for planlegging etter loven

§ 1-4 er ment å gi veiledning til brukere av loven om viktige formål med og grunntanker bak dette plansystemet. Fylkesmannen foreslår at denne omfattende bestemmelsen tas ut av lovteksten og flyttes til motivene for loven. Innholdet i bestemmelsen er etter Fylkesmannens oppfatning av en slik karakter at det ikke hører hjemme i en lovtekst.

Til § 1-8 Planbeskrivelse og planprogram

Fylkesmannen vurderer krav om planbeskrivelse og planprogram som positive grep. Dette vil være en god mulighet for berørte myndigheter og andre interesser å bli informert fra begynnelsen av i planarbeidet. Fylkesmannen er imidlertid opptatt av at kravet til innhold og omfang av planprogrammet ikke må gjøres større enn til det som måtte være beslutningsrelevante tema og områder.

Til § 1-13 Forbud mot bygging m.v. i 100-metersbeltet langs sjøen

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag går i mot planlovutvalgets forslag om at forbudet mot bygging i 100-metersbeltet også skal gjelde nødvendige bygninger innenfor bl.a. landbruket, mindre byggearbeider på boligeiendom m.v., selv om at det åpnes for at kommunen kan gi bestemmelser om slike bygninger innenfor 100-metersbeltet. Forslaget innebærer en vending av dagens system, hvor driftsbygninger i landbruket, mindre byggearbeider på boligeiendom m.v. er unntatt fra byggeforbudet.

Så lenge det åpnes for å gi bestemmelser til bygningers plassering, omfang og størrelse innenfor LRNF-formålet, og at bygninger i landbruket også foreslås lagt under ordinær byggesaksbehandling, vurderer Fylkesmannen dette som en tilstrekkelig mulighet til styring av slike bygg også i forhold til 100-metersbeltet.

Fylkesmannen mener m.a.o. at primært bør driftsbygninger i landbruket og mindre byggearbeider på boligeiendom fortsatt være unntatt fra byggeforbudet. Sekundært må i det minste bygninger i landbruket der selve gårdstunet ligger i 100-metersbeltet, unntas fra byggeforbudet.

Fylkesmannen mener ellers at innstramningen i forhold til dagens lov er positiv med henblikk på at fritidseiendommer ikke lenger skal ha krav på sjøverts atkomst, og at kommunen via plan får hjemmel til å avgjøre om boligeiendommer skal få rett til dette.

Til § 1-14 Innsigelse og mekling

De foreslåtte bestemmelsene om innsigelser er i stor grad en lovfesting av slik praksis er, i hvert fall i vårt fylke. Vi har ikke vesentlige merknader til de deler av forslaget som innebærer reelle endringer.

Ordningen med mekling som pr i dag ikke er lovfestet, har fungert greit i vårt fylke. Når det likevel er en lovgjennomgang, er vi enig i at ordningen lovfestes.

Når det gjelder selve lovteksten, kunne det vært en fordel om det tydeligere framgikk at meklingen skal foregå før planen er behandlet av det organ i kommunen som har vedtakskompetansen.

Vi konstaterer ellers at det i lovforslaget ikke tas stilling til hvilken instans som skal ha oppgaven som mekler, men at dette skal bestemmes av regjeringen. Ordningen med at

Fylkesmannen er mekler mener vi fungerer tilfredsstillende i vårt fylke, også i de tilfellene hvor det er en av Fylkesmannens avdelinger som har fremmet innsigelsen mot planforslaget. Vi får alle sakene hvor kommunen ikke ønsker å ta innsigelsene til følge oversendt til mekling, og dette skjer før kommunestyrebehandling av planene. Fylkesmannen selv er mekler, og dette medfører at også kommunene og innsigelsesmyndighetene stiller på meklingsmøte på høyt politisk og administrativt nivå. I de aller fleste sakene stiller kommunene med ordfører og rådmann på meklingsmøtene. Meklingssystemet blir tatt på alvor, og vårt inntrykk er at partene i de aller fleste sakene er innstilte på å oppnå et resultat.

Vår oppfatning er således at ordningen fungerer tilfredsstillende slik den er pr i dag, og at det er et argument for at den videreføres.

Til Kapittel 7 Interkommunalt plansamarbeid

I Nord-Trøndelag er alle kommunene involvert i interkommunalt samarbeid på ulike områder, også innenfor planlegging. Bedre ressursutnyttelse, mangel på kompetanse og styrking av fagmiljø er generelle grunner som oppgis for å søke samarbeid med andre kommuner. Innenfor planlegging er dette relevante problemstillinger for mange kommuner. Det er derfor positivt at det klargjøres noen spilleregler innenfor dette området i utkast til nye planbestemmelser. Dette vil kunne være til hjelp for enkelte kommuner som leter etter løsninger på hvordan et samarbeid innenfor planlegging kan organiseres. Vi mener samtidig at det er bra at det gis en frihet for kommunene til å velge hvordan et slik samarbeid kan utformes.

I Nord-Trøndelag er det under opprettelse et forsøk med en samkommune (Levanger, Verdal og Frosta). Det søkes etter forsøksloven om å få opprette et felles interkommunalt politisk styringssystem på samme forvaltningsnivå som kommunene. Samkommunen skal løse fellesoppgaver tildelt fra de respektive kommunene, inkludert planoppgaver. Dette som en orientering relatert til § 7-3 tredje ledd, om at hvert kommunestyre treffer endelig planvedtak for sitt område.

Til § 8-3 Kommunal planstrategi

Vi finner det hensiktsmessig at kommunestyret minst en gang i hver valgperiode, og senest et år etter konstituering, utarbeider en kommunal planstrategi. Dette vil være positivt for å gi nye politikere kjennskap til de planene, eventuelt planbehov, kommunen har. Nye politikere vil også kunne få større eierskap til planene ved å avgjøre om planene skal videreføres, eventuelt revideres. Fylkesmannen ser det som positivt at både kjennskap til planene og eierskap kan oppnås uten at det nødvendigvis betyr revidering av alle planer.

Til § 9-2, 9-3 og 9-4 Kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategi og handlingsdel

Innføring av samfunnsdel, arealstrategi og handlingsdel er en riktig vei å gå for å binde sammen de mål og visjoner politikerne har for samfunnet, med langsiktige strategier for arealbruk. Denne sammenhengen mellom samfunnsutvikling og arealbruk i et lengre tidsperspektiv, er i dag i liten grad tilstede i den kommunale planleggingen. Det vil være viktig at samfunnsdelen utarbeides før eller samtidig med arealdelen i kommuneplanen.

Intensjonene som ligger bak forslaget om planprogram, planstrategi, samfunnsdel og arealstrategi er gode og forslagene kan bidra til en bedre planlegging enn tilfellet er i dag. Fylkesmannen er imidlertid usikker på om kommuner med små ressurser makter å se og ta ut gevinsten som kan ligge i gode planprosesser. Summen av gode hensikter kan resultere i at

man får en planlegging bare for planleggingens egen skyld, eller at loven ikke blir fulgt opp. I denne sammenheng er det positivt at det er en innebygd fleksibilitet i lovteksten, slik at kommunene ikke trenger å gjøre planleggingen mer omfattende enn nødvendig. Det kan også tenkes at interkommunalt samarbeid innenfor planområdet blir mer aktuelt for flere kommuner.

Til § 9-7 Arealformål i arealdelen,

Fylkesmannen mener det må gå klart fram av lovteksten, eller i det minste av forarbeidene, om de opplistede arealformålene er uttømmende eller ikke. Dette er gjort for områdeplanen, jf. side 318.

LRNF

Fylkesmannen har ingen merknader til at reindrift tas inn i samlekategori LNF, og foreslås som LRNF.

Fylkesmannen slutter seg til utvalgets holdning til at de alminnelige regler for byggesaksbehandling også bør gjøres gjeldende for landbruksbygg. Med stadig større fokus på kulturlandskapets betydning som viktig produkt av et aktivt landbruk, samt strengere krav til sikkerhet, arbeidsmiljø, dyrehold m.v. bør også landbruksbygg bli omfattet av ordinær byggesaksbehandling, på lik linje med andre bygg. Fylkesmannen mener dette også må gjelde bygninger og nødvendige anlegg for reindrift.

Fylkesmannen har av samme grunn ingen merknader til utvalgets forslag til å åpne muligheten for i plan å kunne gi bestemmelser om plassering, omfang, størrelse, utforming m.v. også for landbruksbygg innenfor LRNF. Bygningers plassering, størrelse og utforming er med og påvirker hvordan kulturlandskapet framstår i framtida. Det vil være sentralt at bestemmelser som gis i forhold til dette viser en differensiert holdning og fleksibilitet i forhold til de ulike behov ulike produksjonsformer i landbruket har i forhold til lokalisering, bygningsutforming m.v., slik at ikke klart uønskede effekter med for rigide bestemmelser innføres.

LRNF bokstav a)

Fylkesmannen vurderer det som positivt at det åpnes for at det kan gis bestemmelser for gårdstilknyttet næringsvirksomhet innenfor LRNF-kategorien. Eksisterende plan- og bygningslov tolker etter Fylkesmannens vurdering tradisjonell landbruksvirksomhet og stedbunden næring for statisk og snevert i forhold til den utvikling som landbruket som næring har stått og står ovenfor. Handlingsrommet for å utvikle landbrukseiendommens ressurser med nye produkter og tjenester, slik den nasjonale landbrukspolitikken legger opp til, er etter Fylkesmannens vurdering for begrenset innenfor formålet i dag, og regelverket kan for mange føles så rigid at det virker hemmende på den entreprenørånd som er nødvendig.

Når utvalget nå ikke foreslår å utvide landbruksbegrepet vesentlig, men i stedet åpner for at kommunen kan gi bestemmelser om gårdstilknyttet næringsvirksomhet innenfor LRNF-formålet, løses noe av dette. Fylkesmannen vil likevel kommentere at den mulighet det her åpnes for i realiteten ikke er vesensforskjellig fra åpningen for å gi bestemmelser om spredt næringsvirksomhet i dagens plan- og bygningslov. Eksempelvis er det i kommuneplanens arealdel for Stjørdal gitt en bestemmelse til spredt næringsvirksomhet som åpner for *bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom, unntatt skogshusvære, hvor formålet klart ligger innenfor begrepet "tilleggsnæring" til gårdsdriften, ikke sjenerer denne og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.*

Ut fra den nasjonale satsingen på Landbruk Pluss, og en aktiv bygdepolitikk, kunne med fordel landbruksbegrepet vært utvidet. For framtidig bosetting og aktivitet på bygdene vil det være sentralt at sektormyndighetene innser samfunnsnyttene av å åpne for nye og alternative næringer i tillegg til det tradisjonelle landbruket på bygdene. I dette ligger en forståelse av at det selvsagt må tas hensyn til sentrale miljøinteresser i planleggingen.

Det vil uansett være sentralt for alle aktører at det tydeliggjøres og eksemplifiseres hva som kan ligge henholdsvis innenfor og utenfor begrepene landbruksnæring/landbruksformål og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. På side 104 i NOU 2003:14 går det fram at det med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet, og at det skal være kommunen som avgjør hva som er innenfor og utenfor i det enkelte tilfelle. "Basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet" er en vesentlig og tyngende begrensning. Fylkesmannen mener det i vurderingen av gårdstilknyttet virksomhet også bør vurderes om en næringsutvikling basert på gårdens kompetansegrunnlag i form av de personlige ressursene kan falle innenfor begrepet. Et eksempel kan være en gårdbruker som er baker av yrke, kan hun etablere et gårdsbakeri innenfor formålet gårdstilknyttet næringsvirksomhet dersom hun også nytter varer utenfra gården? Tilsvarende, kan en gårdbruker som er utdannet landbruksmekaniker etablere landbruksverksted innenfor formålet gårdstilknyttet næringsvirksomhet? Begge disse virksomhetene faller etter Fylkesmannens vurdering utenfor det planlovutvalget legger i gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Fylkesmannen mener imidlertid at slike virksomheter klart burde vært akseptert som gårdstilknyttet næringsvirksomhet i deler av fylket. Fylkesmannen ber om at begrepene landbruksvirksomhet og gårdstilknyttet næringsvirksomhet vurderes nærmere sett i lys av de store utfordringene i landbruket og på bygdene.

Det går klart fram at *fradeling* av areal og bygninger som tiltak er knyttet til, faller utenfor utvalgets definisjon av gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Fylkesmannen er fullstendig enig i dette, men vil samtidig poengtere at vi ser stadig oftere at SND krever fradeling dersom de skal inn med finansiering i tiltak. Dette gjelder både ved finansiering av bygg til tradisjonell landbruksvirksomhet, samdriftsfjøs, og tilleggsnæringer. Dette vurderes svært uheldig i forhold til de intensjoner som ligger i jordloven, og som også nå planlovutvalget følger opp på en god måte i utredningen. Fylkesmannen mener det offentlige her bør gå foran som et godt eksempel, og SND's praktisering må med andre ord tas opp spesielt.

LRNF bokstav b)

Planlovutvalgets forslag til LRNF bokstav b) *Areal der spredt bolig-, fritids- og næringsutbygging kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller detaljplan*, vurderer Fylkesmannen til å være et tilbakeskritt i forhold til målet om forenkling og effektivisering sett i forhold til dagens plan- og bygningslov. Fylkesmannen mener vi i samarbeid med kommunene, gjennom en rekke kommuneplanprosesser de senere årene, har kommet fram til gode og omforente avklaringer i forhold til omfang og lokalisering av spredt utbygging. Fylkesmannen mener det må være et mål at sektormyndighetene og kommunene sammen strekker seg langt for å avklare spredt utbygging i arealdelen, og ikke slik det nå foreslås at sektormyndighetene kan forbeholde seg muligheten til å komme tilbake for en avklaring på de ulike enkeltvise søknader. Erfaringene i Nord-Trøndelag har vært at når kommuner og sektormyndigheter først starter dialogen om hvor det ønskes spredt utbygging, er det meget sjelden vanskelig å komme fram til enighet, gitt at det åpnes for spredt utbygging i noe større områder samtidig som at en del lokaliseringskriterier tas inn i bestemmelsene.

Gjennom slike lokaliseringskriterier kan bl.a. ivaretas det som planlovutvalget legger i hensynssoner, jf. vår uttalelse til hensynssoner.

En annen dimensjon er at med dagens løsning avgjør *kommunestyret* hva slags, hvor mange og hvor, innenfor avgrensede områder, spredt utbygging skal kunne finne sted. I forslaget til ny lov gis samfunnsplanen med arealstrategi en sentral plass for kommunestyret til å ta strategiske valg i forhold til eksempelvis bosetting, sett i lys av tjenestetilbud m.v. Med den foreslåtte løsning til LRNF-spredt i kommuneplanens arealdel vil kommunestyret gi fra seg styringsmuligheten ved lokalisering av spredt utbygging ved at det vil være først ved enkeltsaksbehandling at lokaliseringen avgjøres.

Med dagens ordning vil en tiltakshaver ut fra kart og bestemmelser til kommuneplanens arealdel vite hva slags spredt bebyggelse han har krav på å få oppføre, og hvor han har krav på å gjøre dette. Dette gir tiltakshaver forutsigbarhet. Denne forutsigbarheten er borte ved den foreslåtte ordningen. Kommuneplanens kart og bestemmelser vil da ikke hjemle noen rett for tiltakshaver, hans rettslige stilling vil først være klar etter søknad fra vedkommende, uttalelse fra sektormyndighetene og konkret vedtak av kommunen.

Fylkesmannen er derfor av den oppfatning at i stedet for å åpne for at flere sektormyndigheter skal kunne gis den muligheten som jordlov- og kulturminnemyndigheten har i dag, må i stedet, i det minste, jordloven endres slik at det ikke er nødvendig med jordlovsbehandling av den enkelte byggesøknad når søknaden er i tråd med vedtatt arealdel. Fylkesmannen mener med andre ord at dagens løsning er en bedre løsning enn den foreslåtte. Den fleksibilitet det åpnes for vurderes som et klart tilbakeskritt i forhold til forenkling og ikke minst i forhold til en forventet forutsigbarhet og tydelighet mellom sektormyndigheter og kommuner.

Til § 9-8 Hensynssoner

Planlovutvalget foreslår, ut over de allerede nevnte mulighetene til å gi bestemmelser innenfor LRNF-områdene til, også å åpne for bestemmelser og restriksjoner knyttet til såkalte hensynssoner. Fylkesmannen forstår grepet med hensynssoner slik at i ytterste konsekvens kan sektormyndigheter kreve hensynssoner lagt inn i plan, dette spesielt sett i lys av innsigelsehjemmelen i §1-14 og med spesiell henvisning til "nasjonal og regional betydning". Fylkesmannen forstår videre hensynssonene slik at det som i dagens plan- og bygningslov er bakgrunnsinformasjon, i form av temakart, og grunnlag for valg og prioriteringer, nå foreslås lagt inn i arealplankartene, på alle plannivå og med mulighet til å gi bestemmelser/restriksjoner. Hensynssoner framstår med andre ord for Fylkesmannen som sektormyndighetenes mulighet til å få synliggjort og vektet sektorinteressene gjennom bestemmelser og restriksjonskrav. Fylkesmannen forventer ved en slik løsning at kommunene vil oppleve et sterkt trykk fra sektormyndighetene for å få synliggjort interessene med dertil hørende restriksjonsbestemmelser. Dette medfører at det kan bli en kamp mellom kommunene og sektormyndighetene, og innbyrdes mellom sektormyndighetene om alle arealer. Eksempelvis i forhold til muligheten for framtidig næring, i forhold til alle restriksjoner som ønskes lagt inn.

Nord-Trøndelag er et stort og aktivt landbruksfylke. Landbruket og bygdene står i dag ovenfor store utfordringer blant annet på grunn av endrede nasjonale og internasjonale rammebetingelser. Landbruket vil i en slik situasjon måtte være i kontinuerlig utvikling og endring. En fortsatt satsing på tradisjonelle næringer og en økt satsing på gårdstilknyttede næringer, både i forhold til de naturgitte og personlige ressursene på bruket, vil stå sentralt for å kunne opprettholde et aktivt landbruk og bosetting i distriktene. Av planlovutvalgets forslag

går det fram at bestemmelser knyttet til hensynssoner ikke skal kunne gis der de vil ha "vesentlig betydning for igangværende virksomhet". Fylkesmannen vurderer dette som en meget uklar betingelse, både i forhold til hva er av vesentlig betydning, og ikke minst sett i lys av den løpende endring landbruket er inne i. Om en bestemmelse/restriksjon er av vesentlig betydning for igangværende virksomhet må vurderes for alle arealer i hele kommunen, ut i fra hvilken produksjon eller næring den enkelte driver. Fylkesmannen vurderer dette som en meget ressurskrevende og lite ønsket løsning, og ikke minst som en klar svekkelse av "landbruket" i samlekategori LNF. Fylkesmannen vil i den sammenheng trekke fram de gode flerbrukstradisjonene som over tid er etablert innenfor dagens LNF-kategori. Fylkesmannen reiser spørsmål ved om hvor langt det er riktig å gå, i gjennom plan, å legge begrensninger i forhold til næringsutøvelse. Fylkesmannen innser imidlertid at trolig kunne en del spesifikke områder vært innarbeidet som begrensninger gjennom plan, men vi er skeptisk til at denne muligheten nå foreslås som tilnærmet uuttømmelig.

Fylkesmannen kan ikke se annet enn at dette både praktisk og pedagogisk vil vanskeliggjøre planarbeidet. Dette vil gi en blanding av juridisk bindende bestemmelser knyttet til formål, og bestemmelser med noe mer uklar rettsituasjon knyttet til hensynssoner. Fylkesmannen reiser spørsmål ved grunneiers og rettighetshaveres rettsikkerhet ved en slik løsning, selv om dette er kommentert og vurdert løst i NOU-en. Denne blandingen av juridisk bindende bestemmelser og restriksjoner til hensynssoner framstår for Fylkesmannen som klart vanskeliggjørende og lite oversiktlig, trolig både for grunneiere, rettighetshavere, tiltakshavere, kommuner, klageinstans m.v.

Fylkesmannen innser imidlertid at det kan være behov for å åpne for muligheten til å gi flere bestemmelser til arealdelen av kommuneplanen enn det eksisterende plan- og bygningslov hjemler. Fylkesmannen er imidlertid av den oppfatning at en rekke av de bestemmelsene det foreslås åpnet for, kun knyttet til hensynssoner, kunne det også vært åpnet for knyttet til arealformål, uavhengig av hensynssoner, eksempelvis løsninger for vannforsyning, energiformer m.v.

Selv om det også kan argumenteres for et grep med bruk av hensynssoner bl.a. i forhold til synliggjøring av sektorinteresser m.v., har Fylkesmannen etter en samlet vurdering kommet fram til at vi ikke finner at de positive sidene oppveier de negative. Vi fraråder m.a.o. den foreslåtte løsningen med hensynssoner, på alle plannivå.

Til § 9-10 Lengre binding av deler av kommuneplanens arealdel

Fylkesmannen er skeptisk til den innskrenkning av kommunestyrets myndighet som ansvarlig for planlegging innenfor kommunens grenser som dette forslaget innebærer, og det brudd på det kommunalrettslige prinsippet om at ett kommunestyre ikke skal kunne binde det neste som forslaget også innebærer.

Dersom hensynene for en slik ordning likevel finnes å være tilstrekkelig tunge til at det vedtas en slik bestemmelse, bør det i hvert fall framgå at den bare skal brukes i unntakstilfeller.

Til kap 11 Områdeplan

Slik Fylkesmannen har oppfattet gjeldende plan- og bygningslov, har nye planer bare fått virkning for nye tiltak, og således ikke fått rettslig virkning for lovlig eksisterende virksomhet. I kommentarene til forslagets § 11-2, rettsvirkning av områdeplan, uttales det at vesentlige endringer eller inngrep i eksisterende virksomhet, krever områdeplan eller detaljplan. Det framgår videre av forslagets § 9-9 fjerde ledd nr 3, at bestemmelser som har

vesentlig betydning for igangværende virksomhet, bare kan pålegges gjennom områdeplan eller detaljplan. I kommentarene til dette forslaget uttales det at begrunnelsen for dette er at kommuneplanens saksbehandlingsregler ikke er grundige nok i forhold til grunneiere og andre rettighetshavere som får vesentlige innskrenkninger i sin rådighet. Vi kan ikke se at det noe sted er redegjort for behovet for at nye planer skal få rettslig virkning for lovlig eksisterende virksomhet, og vi er skeptisk til at det i forslaget åpnes for en slik mulighet.

Når det gjelder forslaget § 11-5 Bestemmelser i områdeplan, viser vil merknadene fra Toven for så vidt gjelder behovet for en klargjøring mellom plan og sektorlovgivning. Plansystemet som foreslås i denne NOU'en er mer enn komplisert nok uten at det skal være uklarheter om hvem som bestemmer hva.

Til Kap 12 Detaljplan

Fylkesmannen er åpenbart enig i at de overordnede strategier for arealbruk, slik de er nedfelt i kommuneplanens arealdel, skal legges til grunn og bli fulgt i praksis. Fylkesmannen har imidlertid merket seg ved utvalgets forslag til prosedyrer for detaljplan. En detaljplan skal være i samsvar med gjeldende arealdel til kommuneplan eller områdeplan, se forslaget § 12-1 tredje ledd. Innebærer detaljplanen annet enn mindre avvik og presiseringer av overordnet plan som finnes nødvendige for å gjennomføre tiltaket, må det før eller samtidig med vedtak om detaljplan foretas nødvendig endring av den overordnede planen. I kommentarene til bestemmelsen uttales det at i praksis kan dette skje ved at detaljplanen behandles som endring av områdeplan, og følger reglene for denne plantypen. Det uttales videre at detaljplanen ikke tilsvarende kan behandles som en direkte endring i kommuneplanens arealdel. Dette fordi at endringer i arealdelen betinger mer overordnede vurderinger enn det som følger av en enkelt detaljplan. Det er uklart for Fylkesmannen hvilken prosess som skal til for å endre planstatus på et areal. Er det slik at en privat forslagstiller som ønsker å bygge boliger i et område som i kommuneplanens arealdel er disponert til LRNF, og hvor det ikke er vedtatt noen områdeplan, må fremme forslag til detaljplan? Ønsker kommunen å omregulere dette området til areal for bebyggelse og anlegg, er det da meningen at også kommuneplanens arealdel må endres for dette arealets vedkommende? Eller kan en under disse forutsetningene behandle detaljplanen som en endring av områdeplanen? Dette bør i alle tilfeller gjøres klarere.

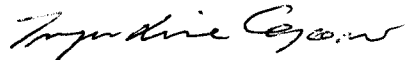
Fylkesmannen stiller seg spørrende til om det er tilstrekkelig gode grunner for et så omstendelig system. Vi er i utgangspunktet enig i at det som vedtas i kommuneplanens arealdel skal følges opp i den videre detaljplanleggingen, og at forslag til endringer for et begrenset areal bør vurderes opp mot denne helhetlige planleggingen. På den annen side kan behov for annen arealbruk som også kommunen er enig i, oppstå forholdsvis fort, og det bør da ikke legges opp til en for komplisert saksbehandling for å oppnå endring av planstatus for dette området. Etter forslaget § 12-4, 6. ledd kan kommunestyret delegerer myndigheten til å vedta detaljplaner som er i samsvar med overordnet plan. Dette innebærer at vedtak av detaljplaner som er i strid med overordnet plan må fattes av kommunestyret selv. Det er da samme vedtaksorgan for slike planer som for kommuneplanens arealdel og områdeplan, og en må kunne forutsette at kommunestyret er i stand til å vurdere virkningen av en detaljplan som er i strid med kommuneplanens arealdel uten å måtte endre arealdelen.


Til § 19-1 Dispensasjon fra byggeforbudet etter § 1-13, plankrav og plan

Fylkesmannen ser det som positivt at det er tatt inn i lovteksten hva som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad, jf. § 19-1 andre ledd. Vi har ellers ingen merknader til forslaget bortsett

fra at det verken framgår av selve lovteksten eller forarbeidene om dispensasjonen som gis kan være tidsbestemt eller ikke. Dette bør klargjøres.

Med hilsen


Inger Lise Gjörv


Roald Huseth

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 40