

SAKSUTSKRIFT

HØRING - NOU 2003:14 - PLANLOVUTVALGETS 2. DELUTREDNING

Utvalg: **Hovedutvalg for overordnet planlegging** *Møtedato:* **24.11.03**

Utvalgsbehandlinger:

<i>Saksnummer</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
0159/01	Hovedutvalg for overordnet planlegging	25.06.01
0195/03	Hovedutvalg for overordnet planlegging	24.11.03

VEDTAK

Rådmannen vil anbefale at kommunen oversender denne uttalelse:

1. Ullensaker kommune finner at planlovutvalget i hovedsak legger fram et grundig, helhetlig og godt gjennomarbeidet lovforslag. Vi stiller oss positive til hovedgrepene som planlovutvalget foreslår og finner at utvalgets forslag vil kunne legge grunnlag for bedre kommunale og regionale planer. Forslaget vil kunne bidra til mer fleksibel planlegging, større forutsigbarhet og mer forpliktende samarbeid rundt planlegging, politisk styring og medvirkning i planleggingen.
2. Det er viktig at det blir fremmet et helhetlig lovforslag. Ullensaker kommune mener det er uheldig å behandle deler av lovforslaget uavhengig av helheten.
3. Kommunen støtter forslag til formål og virkeområde og vil særlig framheve viktigheten av de verdier og retningslinjer som er forslått i § 1-4, spesielt med hensyn til at planleggingen skal være demokratisk og styres av folkevalgte organer.
4. Kommunen støtter forslaget om at planer skal ha en planbeskrivelse. For private planforslag bør kommunen gis mulighet til å utarbeide retningslinjer for framstilling av planbeskrivelse.
5. Kommunen støtter forslaget om krav til planbeskrivelse og planprogram (§1-8) ved alle større planer, men understreker at det må være kommunen selv som avgjør omfang og beslutningsrelevans for disse. Planprogrammet må ha fokus på planprosessene. Det forventes at sektormyndigheter gjennom planprogrammet tar forpliktende stilling til sitt utredningsbehov. Kommunen ser "faren ved" at sektormyndigheter kan komme igjen senere i planprosessen med ytterligere krav til utredninger.

6. Kommunen er positive til at det innføres regler om vurdering av planens konsekvenser (§ 1-9) og slik unngår dagens kompliserte parallellprosesser med behandling av konsekvensutredninger og av planer. Det må presiseres at konsekvensutredninger må tolkes i betydningen av å redegjøre for relevante virkninger av planen i forhold til god planpraksis. Kommunen er negativ til at de formelle og til tider meget omfattende krav som har vært knyttet til KU-systemet skal kunne innføres også for planbehandlingen. Vi foreslår at begrepet ”konsekvensutredninger” blir erstattet med ”utrede virkninger av planen”.
7. For å oppnå bedre samordning og et effektivt plansystem er det viktig at planen legges grunn også når det treffes vedtak etter andre lover. Kommunen støtter derfor utvalgets (flertallets) forslag til § 1-11.
8. Kommunen er positiv til forslaget om at en fagmyndighet som unnlater å delta i en planprosess ikke skal kunne gi innsigelse til planen i ettertid. Kommunen støtter derfor mindretallets forslag til ordlyd i § 1-14.
9. Kommunen ser positivt på oppgraderingen av regional planlegging og målet om å gi fylkeskommune, stat, kommuner og private aktører mer likeverdige roller . Det regionale Norge er under omdanning og en ny lov må kunne håndtere ulike former for regional planlegging. Det er derfor positivt at det er valgmulighet mellom bruk av fylkesdelplaner og interkommunalt plansamarbeid for å løse regionale utfordringer. Begrepet fylkesdelplan burde erstattes med regionplan og det bør åpnes for at regionplaner kan lages etter reglene for interkommunalt plansamarbeid.
10. Kommunen støtter at det åpnes for å gi bindende regionale planer for arealbruk (§ 6-6) når disse er utarbeidet sammen med de berørte kommuner og begrenset til spørsmål som er av viktig nasjonal eller regional karakter. Kommunene må ha innsigelsesrett til planforslagene og kommunen støtter at slike planer skal godkjennes av staten. Forslag til regelsett bør klargjøres slik at interessekonfliktene først søkes løst ved kommunal plan eller interkommunalt plansamarbeid fremfor rettslig bindende fylkesdelplan. Primært skal slike fylkesdelplaner innarbeides i kommuneplanene ved første rullering, for å sikre helhet og et entydig planverk i kommunene.
11. Kommunen er positive til hovedtrekkene for kommunal planlegging (kap.8) herunder kommunal planstrategi (§8-3) og langsiktig arealstrategi (§9-3). I § 9-4 burde det ha vært fastlagt at økonomiplanen etter kommuneloven § 44 skal inngå som en del av kommuneplanens handlingsdel helt eller delvis.
12. Kommunen støtter flertallets lovforslag til kommuneplanens arealdel herunder arealformål (§ 9-7), hensynsoner (§ 9-8), retningslinjer og bestemmelser (§ 9-9). For planprogram etter §10-2 må kommunen gis mulighet til å forenkle prosessen rundt planprogram slik at annonsering av planarbeidet og annonsering av planprogram kan slås sammen.
13. Kommunen støtter forslag til ny plantype områdeplan (kap 11). Det er positivt at reglene for områdeplan er harmonisert til kommuneplanens arealdel og til detaljplan.

Kommunen ser imidlertid problemer med praktisering av reglene i § 11-6 om behandling av områdeplan. Kravet om bl.a. å tilskrive grunneiere og festere, naboer og rettighetshavere under planarbeidet vil vanskeliggjøre arbeidet med områdeplaner, spesielt i områder med mange berørte. Prosessen bør forenkles på dette punkt. Kun der områdeplanen i sin detaljeringsgrad tilsvarer dagens reguleringsplaner, bør kravet om skriftlig varsel til de som berøres gjøres gjeldende.

14. Kommunen støtter forslag om ny plantype detaljplan (kap 12). Vi støtter forslaget om begrenset levetid på 5 år, en regel som likevel er gjort fleksibel.
15. Ettersom det er fremmet flere forslag til regler om utbyggingsavtaler vil kommunen anbefale at forholdet til utbyggingsavtaler behandles sammen med bygningslovutvalgets endelig innstilling. Reglene som planlovutvalget har foreslått synes etter kommunens mening ikke å gi den nødvendige fleksibilitet og grunnlag for effektiv plan og byggesaksbehandling. Utvalgets forslag bærer preg av at man ikke i tilstrekkelig grad har vurdert forholdene knyttet til hvordan utbyggere og kommuner i fellesskap kan løse ulike typer utfordringer lokalt og samtidig legge til rette for en ønsket utvikling.
16. Det anses som svært viktig at planarbeidet organiseres slik at flest mulig av kommunens innbyggere får anledning til å delta med meninger og innspill.
17. Kommunen må ha størst mulig frihet med hensyn til planlegging innenfor egne grenser. Planens omfang besluttes av kommunen så sant det ikke strider mot lov. Arbeider/tiltak som etter sin art er kommunegrenseoverskridende, eller er gjort grenseoverskridende ut fra spesielle vedtak/organiseringer, planlegges i nært samarbeide med øvrige berørte som andre kommuner, fylkeskommune og eventuelt staten.
18. Kommunen må når som helst i planperioden ha adgang til å revidere og justere foreliggende planer. Også interkommunale arealplaner må kunne revideres i perioden når berørte kommuner bestemmer det.
19. Kommunen må utøve varsomhet med å pålegge private utbyggere tyngende oppgaver i forhold til planprosessen.

Rett utskrift



Anne Lise Strande
Sekretær

Sendt: Saksbehandler til videre forføyning

**HOVEDUTVALG FOR OVERORDNET PLANLEGGING BEHANDLET I MØTE
24.11.03 UTVALGSSAK 0195/03:**

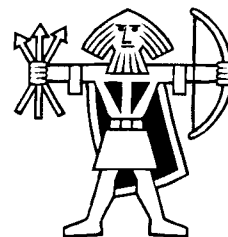
Behandling

Av 11 representanter var 11 tilstede medregnet møtende varamedlem.

Repr. Ingfrid Oddveig Tveit (Frp) fremmet flg. forslag som tillegg til rådmannens innstilling:

1. Det anses som svært viktig at planarbeidet organiseres slik at flest mulig av kommunens innbyggere får anledning til å delta med meninger og innspill.
2. Kommunen må ha størst mulig frihet med hensyn til planlegging innenfor egne grenser. Planens omfang besluttes av kommunen så sant det ikke strider mot lov. Arbeider/tiltak som etter sin art er kommunegrenseoverskridende, eller er gjort grenseoverskridende ut fra spesielle vedtak/organiseringer, planlegges i nært samarbeide med øvrige berørte som andre kommuner, fylkeskommune og eventuelt staten.
3. Kommunen må når som helst i planperioden ha adgang til å revidere og justere foreliggende planer. Også interkommunale arealplaner må kunne revideres i perioden når berørte kommuner bestemmer det.
4. Kommunen må utøve varsomhet med å pålegge private utbyggere tyngende oppgaver i forhold til planprosessen.

Votering: Rådmannens innstilling, pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 4 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 5 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 6 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 7 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 8 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 9 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 10 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer.
Rådmannens innstilling, pkt. 11 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 12 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 13 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 14 ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens innstilling, pkt. 15 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer.
Repr. I.O. Tveits forslag pkt. 1 ble enstemmig vedtatt som pkt. 16.
Repr. I.O. Tveits forslag pkt. 2 ble vedtatt som pkt. 17 med 6 mot 5 stemmer.
Repr. I.O. Tveits forslag pkt. 3 ble enstemmig vedtatt som pkt. 18.
Repr. I.O. Tveits forslag pkt. 4 ble vedtatt som pkt. 19 med 6 mot 5 stemmer.



SAKSFRAMLEGG

HØRING - NOU 2003:14 - PLANLOVUTVALGETS 2. DELUTREDNING

Utvalg: **Hovedutvalg for overordnet planlegging** *Møtedato:* **24.11.03**

Utvalgsbehandlinger:

<i>Saksnummer</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
0159/01	Hovedutvalg for overordnet planlegging	25.06.01
0195/03	Hovedutvalg for overordnet planlegging	24.11.03

RÅDMANNENS INNSTILLING

Rådmannen vil anbefale at kommunen oversender denne uttalelse:

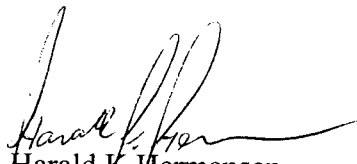
1. Ullensaker kommune finner at planlovutvalget i hovedsak legger fram et grundig, helhetlig og godt gjennomarbeidet lovforslag. Vi stiller oss positive til hovedgrepene som planlovutvalget foreslår og finner at utvalgets forslag vil kunne legge grunnlag for bedre kommunale og regionale planer. Forslaget vil kunne bidra til mer fleksibel planlegging, større forutsigbarhet og mer forpliktende samarbeid rundt planlegging, politisk styring og medvirkning i planleggingen.
2. Det er viktig at det blir fremmet et helhetlig lovforslag. Ullensaker kommune mener det er uheldig å behandle deler av lovforslaget uavhengig av helheten.
3. Kommunen støtter forslag til formål og virkeområde og vil særlig framheve viktigheten av de verdier og retningslinjer som er forslått i § 1-4, spesielt med hensyn til at planleggingen skal være demokratisk og styres av folkevalgte organer.
4. Kommunen støtter forslaget om at planer skal ha en planbeskrivelse. For private planforslag bør kommunen gis mulighet til å utarbeide retningslinjer for framstilling av planbeskrivelse.
5. Kommunen støtter forslaget om krav til planbeskrivelse og planprogram (§1-8) ved alle større planer, men understreker at det må være kommunen selv som avgjør omfang og beslutningsrelevans for disse. Planprogrammet må ha fokus på planprosessene. Det forventes at sektormyndigheter gjennom planprogrammet tar forpliktende stilling til sitt utredningsbehov. Kommunen ser "faren ved" at

sektormyndigheter kan komme igjen senere i planprosessen med ytterligere krav til utredninger.

6. Kommunen er positive til at det innføres regler om vurdering av planens konsekvenser (§ 1-9) og slik unngår dagens kompliserte parallellprosesser med behandling av konsekvensutredninger og av planer. Det må presiseres at konsekvensutredninger må tolkes i betydningen av å redegjøre for relevante virkninger av planen i forhold til god planpraksis. Kommunen er negativ til at de formelle og til tider meget omfattende krav som har vært knyttet til KU-systemet skal kunne innføres også for planbehandlingen. Vi foreslår at begrepet "konsekvensutredninger" blir erstattet med "utrede virkninger av planen".
7. For å oppnå bedre samordning og et effektivt plansystem er det viktig at planen legges grunn også når det treffes vedtak etter andre lover. Kommunen støtter derfor utvalgets (flertallets) forslag til § 1-11.
8. Kommunen er positiv til forslaget om at en fagmyndighet som unnlater å delta i en planprosess ikke skal kunne gi innsigelse til planen i ettertid. Kommunen støtter derfor mindretallets forslag til ordlyd i § 1-14.
9. Kommunen ser positivt på oppgraderingen av regional planlegging og målet om å gi fylkeskommune, stat, kommuner og private aktører mer likeverdige roller. Det regionale Norge er under omdanning og en ny lov må kunne håndtere ulike former for regional planlegging. Det er derfor positivt at det er valgmulighet mellom bruk av fylkesdelplaner og interkommunalt plansamarbeid for å løse regionale utfordringer. Begrepet fylkesdelplan burde erstattes med regionplan og det bør åpnes for at regionplaner kan lages etter reglene for interkommunalt plansamarbeid.
10. Kommunen støtter at det åpnes for å gi bindende regionale planer for arealbruk (§ 6-6) når disse er utarbeidet sammen med de berørte kommuner og begrenset til spørsmål som er av viktig nasjonal eller regional karakter. Kommunene må ha innsigelsesrett til planforslagene og kommunen støtter at slike planer skal godkjennes av staten. Forslag til regelsett bør klargjøres slik at interessekonfliktene først søkes løst ved kommunal plan eller interkommunalt plansamarbeid fremfor rettslig bindende fylkesdelplan. Primært skal slike fylkesdelplaner innarbeides i kommuneplanene ved første rullering, for å sikre helhet og et entydig planverk i kommunene.
11. Kommunen er positive til hovedtrekkene for kommunal planlegging (kap.8) herunder kommunal planstrategi (§8-3) og langsiktig arealstrategi (§9-3). I § 9-4 burde det ha vært fastlagt at økonomiplanen etter kommuneloven § 44 skal inngå som en del av kommuneplanens handlingsdel helt eller delvis.
12. Kommunen støtter flertallets lovforslag til kommuneplanens arealdel herunder arealformål (§ 9-7), hensynsoner (§ 9-8), retningslinjer og bestemmelser (§ 9-9). For planprogram etter §10-2 må kommunen gis mulighet til å forenkle prosessen rundt planprogram slik at annonsering av planarbeidet og annonsering av planprogram kan slås sammen.

13. Kommunen støtter forslag til ny plantype områdeplan (kap 11). Det er positivt at reglene for områdeplan er harmonisert til kommuneplanens arealdel og til detaljplan. Kommunen ser imidlertid problemer med praktisering av reglene i § 11-6 om behandling av områdeplan. Kravet om bl.a. å tilskrive grunneiere og festere, naboer og rettighetshavere under planarbeidet vil vanskeliggjøre arbeidet med områdeplaner, spesielt i områder med mange berørte. Prosessen bør forenkles på dette punkt. Kun der områdeplanen i sin detaljeringsgrad tilsvarer dagens reguleringsplaner, bør kravet om skriftlig varsel til de som berøres gjøres gjeldende.
14. Kommunen støtter forslag om ny plantype detaljplan (kap 12). Vi støtter forslaget om begrenset levetid på 5 år, en regel som likevel er gjort fleksibel.
15. Ettersom det er fremmet flere forslag til regler om utbyggingsavtaler vil kommunen anbefale at forholdet til utbyggingsavtaler behandles sammen med bygningslovutvalgets endelig innstilling. Reglene som planlovutvalget har foreslått synes etter kommunens mening ikke å gi den nødvendige fleksibilitet og grunnlag for effektiv plan og byggesaksbehandling. Utvalgets forslag bærer preg av at man ikke i tilstrekkelig grad har vurdert forholdene knyttet til hvordan utbyggere og kommuner i fellesskap kan løse ulike typer utfordringer lokalt og samtidig legge til rette for en ønsket utvikling.

Ullensaker, 18.11.03



Harald K. Hermansen
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Odd Hanisch
Vedlegg: Utkast til ny plan- og bygningslov (plandelen)
Saksdokumenter: HOP-sak 0151/01 fra møte 19.06.2001

SAKEN GJELDER

1. Sammendrag.

Miljøverndepartementet har sendt planlovutvalgets innstilling NOU 2003:14 "Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven" på høring med høringsfrist 1. desember 2003. Planlovutvalget ble opprettet ved Kgl. Res. 23 oktober 1998 og har vært sammensatt av representanter fra ulike interesseorganisasjoner og ekspertmiljøer. Utvalgets mandat har vært å vurdere om planleggingsbestemmelsene i plan- og bygningsloven og tilgrensende lover bør endres, slik at det blir lettere å ivareta dagens og morgendagens viktige samfunnsinteresser gjennom planleggingen. Bygningslovutvalget som ble oppnevnt i 2002, vurderer de øvrige delene av loven.

Saksframlegget gjennomgår de viktigste forslagene til ny plandel av plan- og bygningsloven. Utkast til ny plan- og bygningslov (plandelen) vedlegges.

Rådmannen finner at utvalget har levert et gjennomarbeidet og bra forslag som vil kunne bidra til en kvalitativt bedre planlegging. Rådmannen foreslår at kommunen slutter seg til hovedtrekkene i endringene, men har visse merknader som fremkommer i rådmannens innstilling og som foreslås oversendt som kommunens uttalelse.

2. Bakgrunn

Planlovutvalgets oppdrag har vært å gå gjennom reglene om regional og kommunal planlegging i nåværende plan- og bygningslov og foreslå forbedringer. Det foreslås en helt ny oppbygging med endringer i en lang rekke bestemmelser i plandelen til plan- og bygningsloven (PBL).

Utvalget kom med sin første delinnstilling i januar 2002 ; NOU 2001:7 "Bedre kommunal og regional planlegging etter plan og bygningsloven ". Hovedutvalg for overordnet planlegging uttalte seg til delutredning I jfr sak 0151/01 på møte 19.06.01.

I mai i år ble endelig innstilling lagt fram. Dette er en omfattende NOU på 372 sider og som foreslår en helt ny lovstruktur på plandelen av plan- og bygningsloven. I juli i år sendte Miljøverndepartementet fem av bestemmelsene ut på egen høring med frist 1. september. Dette omhandlet innsigelser og mekling (§ 1-14), klage (§ 1-15), planbeskrivelse (§ 1 –8) og konsekvensutredninger (§ 1-9 og kap.17). Ullensaker har ikke hatt anledning til å avgi en uttalelse til disse punktene innen fristen.

Planlovutvalget mener det er nødvendig å modernisere plansystemet i dagens plan- og bygningslov. Dette systemet er kanskje kommunens viktigste virkemiddel for å fastlegge politiske mål, legge tilrette for verdiskapning og næringsutvikling og ivareta langsiktige miljøhensyn og andre allmenne interesser. Det har stor betydning for fordeling av goder og byrder mellom innbyggerne, særlig ved å bestemme arealbruken og løse interessekonflikter i den sammenheng. Dette stiller grunnleggende krav til plansystemets funksjonsmåte. Utvalget mener dagens system ikke virker godt nok, og at dette påfører samfunnet tap både økonomisk

og velferdsmessig. Det må forbedres hvis det skal kunne være et godt verktøy for å møte framtidens behov.

Utvalget ser behovet for *forenkling, effektivitet og fleksibilitet, og mener forslaget samlet gir disse virkningene*. Samtidig er det sterkt ønskelig å *øke medvirkningen og forbedre kvaliteten i planprosesser og planer*.

Utvalget vil styrke loven som redskap for *sektorovergripende samfunnsplanlegging* i fylker og kommuner. Lovgivningen på dette felt er meget fragmentert. Det ligger klare muligheter for forenkling ved å gjøre dette plansystemet til et felles planverktøy for sektorene, og for klarlegging og avveining av ulike hensyn og interesser. Samtidig er det behov for klarere linjer i forholdet mellom statlige myndigheter og kommunene og å tydeliggjøre statens ansvar og medvirkning i planleggingen for å ivareta nasjonale hensyn.

Hovedtrekk

Planlovutvalget legger fram et grundig, helhetlig og godt gjennomarbeidet lovforslag. Rådmannen stiller seg positiv til hovedgrepene som planlovutvalget foreslår og finner at utvalgets forslag vil kunne legge grunnlag for bedre kommunale og regionale planer. Lovforslaget adresserer på en god måte de planutfordringer som kommuner og regioner står overfor.

Vi er noe kritiske til å behandle deler av lovforslaget uavhengig av helheten. Vi forutsetter at en begrenset høring av noen punkt ikke bidrar til at kun enkelte deler av forslaget blir vedtatt, mens øvrige deler av lovforslaget blir liggende uten oppfølging.

Forslaget vil bidra til å effektivisere den samlede samfunnsplanleggingen og gjøre forvaltningen mer forutsigbar. Den samordning som er gjort i forhold til sektorlovgivningen er et godt steg i riktig retning som vil bidra til en mer helhetlig planlegging. Her får man en viktig mulighet til å se og sette sektorinteressene inn i en helhetsramme i et effektivt system for kommunene og samarbeidspartnerne og til beste for innbyggerne og brukerne.

Planlovutvalgets innstilling er omfattende. Saksframlegget her retter fokus på noen temaområder der det redegjøres for forslag til endringer og gis vurderinger av disse.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Lovens formål og virkeområde

Formålsparagrafen i loven § 1-1 skal gi en innføring og oversikt over lovens formål. En nyskaping er at utvalget forslår en ny § 1-4 om verdier og retningslinjer for planlegging etter loven som i kortform er:

- *Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling*. Den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og fylker skal sees i sammenheng og i et langsiktig perspektiv.
- *Planleggingen skal være demokratisk og styres av folkevalgte organer*. Alle berørte interesser og allmennheten skal ha mulighet til innflytelse, og rettssikkerheten for den enkelte skal ivaretas.
- *Planleggingen skal fremme helhet og sikre samordning og samarbeid mellom alle berørte myndigheter om løsning av oppgavene*.

- *Planleggingen skal være målrettet og ikke mer omfattende enn nødvendig.*
- *Planleggingen skal vareta og avveie både kommunale, regionale, nasjonale og internasjonale hensyn og interesser.* Oppgaver skal søkes løst på laveste hensiktsmessige nivå og gjensidig informasjon mellom forvaltningsnivåene skal være grunnlag for planlegging og vedtak.
- *Planleggingen skal være forpliktende og forutsigbar.* Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, fylkeskommunal, statlig og privat virksomhet i planområdet.

Rådmannen støtter forslag til formål og virkeområde og vil særlig framheve viktigheten av at de verdier og retningslinjer som er forslått i § 1-4. Rådmannen viser til planlovutvalgets understrekning av at planlegging skal styres av folkevalgte organer, samt at den skal gi rom for lokale tilpasninger og prioriteringer.

Regional planlegging

Utvalget mener dagens system for regional planlegging - planleggingen over kommunegrenser - er for svakt og mangler tilstrekkelig legitimitet og oppslutning. De foreslår å styrke dette systemet og samtidig gjøre det mer fleksibelt. Som den viktigste regionale utviklingsaktøren bør fylkeskommunen ha et hovedansvar også for regional planlegging i fylket.

Forslagene gir fylkeskommunen et godt redskap til å fylle rollen som regional utviklingsaktør. Men utvalgets forslag er robust i forhold til fremtidige endringer i styringsstrukturen på regionalt nivå. En regional planstrategi tidlig i hver valgperiode skal legge grunnlag for en målrettet og fleksibel bruk av fylkesplan, fylkesdelplaner for bestemte sektorer eller geografiske områder og interkommunale planer ut fra behov og oppgaver som foreligger. Kommunenes rolle i fylkesplanleggingen skal styrkes, og statens medvirkning gjøres mer forpliktende. Det foreslås at en fylkesdelplan for arealbruk skal kunne gjøres rettslig bindende på samme måte som arealdel til kommuneplan gjennom statlig godkjenning. Interkommunalt plansamarbeid vil kunne være en god løsning i mange situasjoner, og utvalget foreslår et eget kapittel om dette i loven.

Vurderinger

Ullensaker kommune er en høyvekstkommune som følge av Gardermoen flyplass. Kommunen har en meget høy boligbygging, mange arbeidsplasser i kommunen og stort behov for utbyggingsarealer.

I tillegg til at kommunen har tung statlig infrastruktur (hovedflyplass, høyhastighetsbane og 4- felts motorvei) kjennetegnes kommunen også ved landbruksområder av nasjonal og regional verdi.

Det er nasjonale naturvern- og ressurs hensyn i Ullensaker. Det kan vises til "Plan for grus, pukk og sand", "Verneplan for Hauersettertrinnet" og "Plan for grunnvann". Det er store og viktige interesser som legger klare føringer for arealbruken i forskjellige deler av kommunen.

En rettslig bindende fylkesdelplan vil kunne gå på bekostning av det lokale selvstyret i kommunene. Dette kan få betydning for Ullensaker kommune. Mulighetene til interkommunalt plansamarbeid vil langt på vei kunne avhjelpe dette, i den grad problemstillingene omfatter mer enn én kommune. Forslag til regelsett bør klargjøres slik at interessekonfliktene først søkes løst ved kommuneplan evt interkommunalt plansamarbeid fremfor rettslig bindende fylkesdelplan.

Kommunal planlegging

Kommuneplan og kommunedelplan foreslås som felles og enhetlig planredskap for alle kommunale sektorer, og særbestemmelser om kommunale plantyper foreslås fjernet. Her ligger klare forenklinger. Kommuneplanens samfunnsdel foreslås tydeliggjort, og bør blant annet inneholde en langsiktig arealstrategi uten rettsvirkning. Arealdelen tydeliggjøres som et virkemiddel for å realisere målene i samfunnsdelen. Handlingsprogrammet foreslås koplet til kommunens økonomiplan.

Hovedelementene i forslaget til nytt kommunalt plansystem er:

1. Kommuneplansystemet består av kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, tematiske kommunedelplaner og handlingsdel
2. Arealplansystemet består av kommuneplanens arealdel, områdeplan og detaljplan
3. Arealplansystemet er revidert for bedre helhet og gjennomgående betegnelser
4. Dagens regler for konsekvensutredninger integreres i plansystemet
5. Sektorplanlegging skal som hovedregel skje gjennom kommuneplansystemet
6. Kommunene skal hvert 4. år gjennomgå kommuneplanen og ta stilling til opplegg for videre planlegging i kommunal planstrategi
7. Det gis muligheter for lengre oppbinding av bestemte arealformål
8. Nye muligheter for interkommunal planlegging, og større fleksibilitet mellom fylkesplanlegging, interkommunal planlegging og kommunal planlegging
9. Bedre kopling mellom fylkesplan- og kommuneplanprosessene

Innenfor *arealplanleggingen* foreslås *kommuneplanens arealdel* opprettholdt som et sentralt planredskap. Arealdelen styrkes som felles arena for alle sektorer som har interesse av og betydning for arealbruken. Den skal være en overordnet og meget fleksibel planform. Arealformål er gjort gjennomgående for alle plantyper på kommunenivå. Det åpnes for bruk av *hensynssoner*, og foreslås en utvidet adgang til å gi retningslinjer og bestemmelser for å vareta både næringsbehov og vernehensyn i arealdelen. Også krav på grunnlag av særlovgivning kan bygges inn i hensynssonene. Dette systemet vil forbedre planen som grunnlag for å avgjøre byggesøknader mv og virke forenkende. Ved statlig godkjenning skal deler av arealdelen også kunne gis en lengre bindingstid.

Utvalget foreslår at systemet ellers forenkles ved at de tre plantypene kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan erstattes av to plantyper: *områdeplan og detaljplan*. Områdeplan er i hovedsak en offentlig plan, mens detaljplan også kan fremmes av private og offentlige tiltakshavere. Detaljplan eller områdeplan kreves alltid ved større utbygginger. Behandling av detaljplan som er i samsvar med overordnet plan, kan gjøres enkelt. En ytterligere forenkling foreslås ved at detaljplanlegging, byggesaksbehandling og konsekvensutredning skal kunne gå i én felles prosess slik at detaljplan og rammetillatelse i visse tilfeller skal kunne vedtas samtidig.

Vurderinger

Rådmannen er positiv til hovedtrekkene for kommunal planlegging i kap 8, herunder kommunal planstrategi og langsiktig arealstrategi. Det bør i forslag til § 9-4 hete at økonomiplan etter kommuneloven § 44 skal (og ikke kan) inngå som en del av kommuneplanens handlingsprogram helt eller delvis.

Rådmannen støtter flertallets lovforslag til kommuneplanens arealdel herunder arealformål (§ 9-7), hensynssoner (§ 9-8), retningslinjer og bestemmelser (§ 9-9).

Rådmannen er videre positiv til forslag til ny plantype områdeplan (kap 11). Det er positivt at reglene for områdeplan er harmonisert til kommuneplanens arealdel og til detaljplan. Rådmannen ser derimot store problemer med praktisering av reglene i § 11-6 om behandling av områdeplan. Kravet om bl.a. å tilskrive grunneiere og festere, naboer og rettighetshavere under planarbeidet vil være en stor utfordring, spesielt i områder med mange berørte. Prosessen bør forenkles på dette punkt.

Rådmannen er positiv til forslag om ny plantype detaljplan (kap 12). Forslaget om begrenset levetid på 5 år er hensiktsmessig. Fristen avbrytes dersom bygge- og anleggstiltak etter planen er satt i gang innen 5 år etter vedtak av planen. Det åpnes for at kommunen kan fatte vedtak om forlengelse av planen. Dessuten åpnes det for å forlenge fristen med inntil 2 år av gangen etter søknad fra tiltakshaver.

Utbyggingsavtaler

Planlovutvalget har foreslått et nytt kapittel 18 i plan- og bygningsloven kalt "Avtaler om gjennomføring m.v."

Utvalget foreslår at avtaler som gjelder teknisk infrastruktur (vei, vann-/avløp, fellområder mv) skal være lovlig, mens det blir forbudt med utbyggingsavtaler med sosial infrastruktur (skole, barnehage mv).

Utbyggingsavtaler skal etter utvalgets forslag anses som enkeltvedtak etter forvaltningsloven, med de saksbehandlingsregler som gjelder for enkeltvedtak.

Utvalget foreslår en økt offentlighet rundt prosessene med utbyggingsavtalene og en sterkere anledning for innbyggerne til å medvirke.

Vedrørende offentlighet og medvirkning er dette noe som Ullensaker kommune allerede praktiserer.

Ettersom det er fremmet flere forslag til regler om utbyggingsavtaler vil rådmannen anbefale at forholdet til utbyggingsavtaler behandles sammen med bygningslovutvalgets endelige innstilling. Reglene som planlovutvalget har foreslått synes ikke å gi den nødvendige fleksibilitet og grunnlag for effektiv plan og byggesaksbehandling. Utvalgets forslag bærer preg av at man ikke i tilstrekkelig grad har vurdert forholdene knyttet til hvordan utbyggere og kommuner i fellesskap kan løse utfordringer lokalt og samtidig legge til rette for en ønsket utvikling til fordel for både utbyggere og kommuner.

KONKLUSJON

Rådmannen finner at utvalget i hovedsak har levert et gjennomarbeidet og bra forslag som vil kunne bidra til en kvalitativt bedre planlegging. Lovforslaget har et enklere språk, enklere og mer logisk oppbygging. Rådmannen foreslår at HOP slutter seg til hovedtrekkene i endringene, men har visse merknader som fremkommer i rådmannens innstilling og som foreslås oversendt som kommunens uttalelse.