



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Dato</i>
03/02010	L10 &00	TEK/STA/OJK	01.12.2003

**HØRING - NOU 2003:14 BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - UTTALELSE FRA NES KOMMUNE,
AKERSHUS**

Nes kommune vil avgi følgende høringsuttalelse:

Generelt:

Nes kommune er tilfreds med at planlovutvalgets delinnstilling II nå endelig foreligger og ser fram til at plandelen av plan- og bygningsloven kan moderniseres.

§ 6-6 Fylkesdelplan for arealbruk med særlig rettsvirkning:

Forslaget åpner for at det kan utarbeides juridisk bindende fylkesdelplan for arealbruk for å ivareta nasjonale eller regionale hensyn. Nes kommune går imot at slike planer gjøres juridisk bindende. Det kan være store avvik i arealpolitikken mellom den enkelte kommune og fylkeskommunen, slik tilfellet er for flere Akershus-kommuner med desentralisert utbyggingsmønster. Videre påpekes at selv om fylkeskommunen har dyktige arealplanleggere, er det kommunene som sitter med den nødvendige detaljkunnskapen og utøver dermed et bedre lokalpolitisk skjønn i egne nærområder. Det bør fortsatt være slik at kommunene har full selvråderett over arealdisponeringen i egen kommune, og at nasjonale og regionale interesser primært må ivaretas gjennom kommuneplanens arealdel og innsigelsesinstituttet i plan og bygningsloven § 10-5. Fylkeskommunene kan fortsatt utarbeide fylkesdelplaner for arealbruk som er retningsgivende og således kan legges til grunn for fylkeskommunens behandling av kommuneplanenes arealdeler. Det bør imidlertid ikke være slik at fylkeskommunen kan overprøve kommunenes arealplanvedtak gjennom en egen juridisk bindende fylkesdelplan.

Del IV Kommunal planlegging:

Planlovutvalget forslag innebærer en vitalisering av planleggingen i kommunene med økt fokus på kommunal planstrategi og langsiktig arealstrategi. For å lykkes med dette i praksis, spesielt i små og mellomstore kommuner med begrensede ressurser, må det legges langt større vekt på kompetanseheving i de folkevalgte organer. Samtidig bør administrative ressurser og kompetanse sikres på en bedre måte. Dette kan igjen tvinge fram behov for et tettere og mer forpliktene samarbeid mellom kommuner i planarbeidet. På Øvre Romerike er det nå for eksempel under utredning spørsmål om felles planteknisk funksjon, som vurderer samarbeid mellom 6 kommuner innenfor bl.a. arealplanlegging og byggesaksbehandling.

§ 8-3 Kommunal planstrategi

Planlovutvalgets forslag innebærer at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ikke nødvendigvis skal rulleres minst en gang i valgperioden, men at kommunestyret avgjør dette gjennom vedtak på kommunal planstrategi en gang i hver valgperiode. Nes kommune støtter en slik tilnærming da dette vil bidra til å sette økt fokus på strategiske veivalg tidlig i valgperioden. Dette begrenser muligheten for lange kommuneplanprosesser, som knapt rekker å bli ferdig i valgperioden.

§ 9-4 Kommuneplanens handlingsdel

Nes kommune mener det må slås fast at økonomiplanen etter kommuneloven § 44 skal utgjøre kommuneplanens handlingsdel. Det er på ingen måte hensiktsmessig eller rasjonelt at dette skal være to adskilte plandokumenter.

§ 9-8 Hensynssoner i arealdelen

Nes kommune støtter et slikt forslag da det i dag ikke er anledning til å differensiere LNF-områdene avhengig av hvilke interesser som er sterke til stede. Dette har medført at landbruksinteressene langt på vei har vært den dominerende interessen i LNF-områdene. Det er svært viktig at disse hensynssonene gjøres juridisk bindende med bestemmelser og regler for saksbehandling også etter særlovgivningen.

Kap 11 Områdeplan:

Nes kommune støtter forslaget om å innføre områdeplan som nytt planverktøy til erstatning for soneplanene i kommuneplanens arealdel og flatereguleringsplaner. Områdeplan vil bidra til å forenkle planbehandlingen idet den gir grunnlag for å avgjøre søknad om tillatelse eller melding om byggetiltak.

Del V Særskilte planleggingsoppgaver – vannregionplan:

Planlovutvalget foreslår at det skal utarbeides en vannregionplan hvert fjerde år for de vannregioner som fastsettes etter plan og bygningsloven § 15-2. Nes kommune omfattes av både Vormo og Glomma. Disse vassdrag berører flere fylker og en rekke kommuner. Planlovutvalget foreslår at dette da må løses som fylkesplanarbeid etter reglene i kap. 7. Nes kommune mener dette er lite hensiktsmessig for så store vassdrag som Vormo og Glomma, og foreslår at vannregionplan over mer enn to fylker skal ivaretas av departementet som ansvarlig myndighet. Ovennevnte vassdrag er tross alt nasjonale vassdrag.

Del VII Avtaler om gjennomføring m.v. – kap. 18 Utbyggingsavtaler:

Planlovutvalgets forslag innebærer at utbyggingsavtaler er å anse som enkeltvedtak etter forvaltningslovens § 2, og at det settes forbud mot å inngå utbyggingsavtaler som omfatter sosial infrastruktur som bygging og/eller finansiering av for eksempel skoler, sykehjem, omsorgsboliger/utleieboliger og/eller barnehager.

Nes kommune er imot at utbyggingsavtaler defineres som enkeltvedtak, og vil på det sterkeste fraråde at det settes sterke begrensninger på hva kommunen kan avtale i slike kontrakter.

Utbyggingskontraktene anser vi som privatrettslige avtaler basert på frivillighet mellom kontraktpartene, som er kommunen og utbygger/tiltakshaver og/eller grunneier. Det vil medføre merarbeid for kommunene dersom de nå skal defineres som enkeltvedtak. Kommunens avtalemotpart er sikret ved at den delen av avtalen som er gjentatt som offentligrettslig vilkår med hjemmel i plan- og bygningsloven (rekkefølgebestemmelser) kan påklages, og ved at tiltakshaver kan påklage avslag på byggetillatelse. Offentlig medvirkning sikres gjennom planprosessen som oftest løper parallelt med forhandling av utbyggingsavtale.

Nes kommune har siden 1999 praktisert bruk av utbyggingsavtaler, hvor etablering av nødvendig sosial infrastruktur har vært et viktig element. Bidrag til sosial infrastruktur har sin bakgrunn i en tanke om at bygging av nye boliger medfører kostnader som selv på sikt ikke tjenes inn gjennom de inntektsøkninger nye innbyggere gir. Nes kommune er en minsteinntektskommune, og har ikke økonomisk evne til selv å bære konsekvensene av rask vekst. Det har derfor vært helt nødvendig å invitere utbyggere/grunneiere med på å bære investeringskostnader til sosial infrastruktur, som det enkelte utbyggingsområdet utløser behov for. Vi har valget mellom å begrense utbyggingen i omfang, begrense utbyggingstakten gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan eller å få tiltakshaver med på å bære kostnadene til nødvendige sosiale investeringer. Utbyggingsavtalene har således representert et forseringsbidrag. Kommunens praktisering av utbyggingsavtaler ligger innenfor de rammer som er trukket opp i rundskriv H-5/02 fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. De pliktene som pålegges utbyggerne har en saklig sammenheng med de kommunale behov som utløses av byggeprosjektet, og er ikke uforholdsmessig tyngende.

Å begrense kommunenes frie avtalerett slik planlovutvalget foreslår, vitner om manglende forståelse for kommunens økonomiske situasjon, hvordan ulike tjenester finansieres og det ansvar som påhviler kommunen mht. å besørge ulike tjenestetilbud som rask utbygging utløser. Konsekvensene av planlovutvalgets forslag vil i verste fall være at kommunene må si nei til utbygging i en region hvor Stortinget har forutsatt stor vekst som følge av hovedflyplassvedtaket.

Planlovutvalgets forslag bærer preg av et massivt press fra byggebransjen, som ønsker større fortjenestemarginer. Nes kommune har erfart at deler av byggebransjen er villige til å betale både to og tre ganger mer for råtomt enn det tilsvarende kostnader ved kommunale krav i en utbyggingsavtale utgjør. En utbygger bør ha stor fokus på helheten i sluttproduktet, slik at kundene blir fornøyde. For å unngå at hele kostnaden ved utbyggingsavtale legges på huskjøper, har Nes kommune vært svært opptatt av å bringe både utbygger og grunneier på banen tidlig i forhandlingene. Dette gjør at råtomtpris bedre kan gjenspeile at det faktisk påhviler området flere heftelser som følge av investeringer en utbygging fordrer. Gjennom

utbyggingsavtaleforhandlingene i Nes har vi lykkes godt med dette, samtidig som vi har skilt de seriøse utbyggere fra de useriøse.

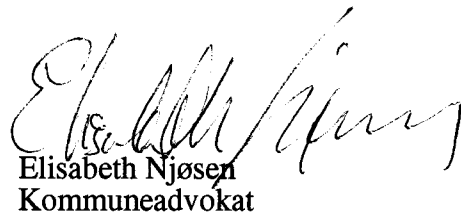
Bruk av utbyggingsavtaler må tilpasses den veksten og etterspørselen som til en hver tid er i de ulike regioner, og ikke minst til kommunenes økonomiske situasjon. Det vil derfor være feil å si at de samme hensyn skal gjelde i Nes kommune som f.eks i Kautokeino kommune i Finnmark eller Førde kommune i Sogn og Fjordane. Kommuner i vår region må ta i bruk virkemidler for å bregrense veksten, mens kommuner i andre regioner tar i bruk virkemidler for å stimulere til vekst. Bruk av utbyggingsavtaler, og hva disse skal inneholde av teknisk og sosial infrastruktur som utbyggingen utløser behov for, må derfor være opp til den enkelte kommune selv å bestemme. Nes kommune vil derfor be om at hele kap. 18 omarbeides og tilpasses den lovlige praksis som er etablert og den rettsstilling som gjelder i dag. Dette innebærer at plikter påhvilende utbygger i utbyggingsavtalen må ha en saklig sammenheng med de utgiftene utbyggingen påfører kommunen, og ikke være uforholdsmessig tyngende.

Nes kommunens høringsuttalelse er ikke behandlet politisk, men vil bli lagt fram som referatsak for planutvalget og kommunestyret i førstkommende møte.

Med hilsen
Nes kommune



Ole Johan Krog
Etatssjef



Elisabeth Njosen
Kommuneadvokat