

# Ulstein kommune

## SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar : André Gjerde

Arkiv: 100

Arkivsak 03/02453

Løpenr.: 012310/03

---

**Saka gjeld: NY PLAN OG BYGNINGSLOV - FRAMLEGG FRÅ  
PLANLOVUTVALET (NOU 2003:14) - UTTALE**

**Saksfakta:**

Vedlegg prenta:

1. Brev frå Miljøverndepartementet, 20.05.03
2. Utkast til ny plan- og bygningslov (plandelen)
3. Utdrag frå NOU 2003:14 (Samandrag, kap. 1.10)

Ikkje vedlagde saksdokument:

1. NOU 2003:14

Planlovutvalet sitt framlegg til nye lovreglar for planlegging vart utsende for uttale i mai i år, med uttalefrist 1.12.03. Framlegg til lovtekst og samla utgreiing ligg føre i form av NOU 2003:14 (med vedlegg 378 s.).

Det vil ikkje vere mogleg å referere eller å kommentere alle sider ved framlegget. Ein har difor stort sett avgrensa saka til å gjelde reglane som er særleg viktige for den kommunale planlegginga.

Hovudelementa i framlegget til nytt kommunalt plansystem er:

1. Arealplantypene: kommuneplanen sin arealdel, områdeplan og detaljplan med gjennomgåande formålsnemningar i lova. (*Reguleringsplanen* som plannemning går ut.)
2. Kommuneplanen: samfunnsdel med langsiktig arealstrategi, arealdel, kommunedelplanar (tematiske, *ikkje* arealdelplanar) og handlingsdel (økonomiplan).
3. Planstrategi kvart 4. år med gjennomgang av kommuneplanen og opplegg for vidare planlegging.
4. Planar etter lova i større grad bindande/førande for planar/vedtak etter andre lover
5. Planprogram: For kommuneplan, og for områdeplan og detaljplan som kan ha vesentlege verknader for miljø m.m. skal det utarbeidast planprogram som vert sendt på høyring og utlagt til off. ettersyn.
6. Reglane for konsekvensutgreiingar integrerte i plansystemet, krav om konsekvensutgreiing for kommuneplanen sin arealdel, og for område- og detaljplanar med vesentlege verknader for miljø m.m.
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av arealplanar

8. Lovpålagt mekling ved motsegn. Motsegn kan knytast til spørsmål av nasjonal eller regional betydning, eller andre område av vesentleg interesse for vedkomande mynde.
9. Ikkje lovkrav om planutval. Kommunestyret avgjer sjølv korleis planarbeidet skal organiserast.

### Kommuneplanen sin arealdel

Arealdelen kan utarbeidast samstundes med samfunnsdelen, eller som særskild prosess. Vedteken plan er straks bindande, og går framom eldre plan, dersom ikkje anna er bestemt i planen. Dersom ny arealdel går framfor eldre områdeplan eller detaljplan skal alle grunneigarar og andre interesserte varslast seinast ved høyring. Ny område-/detaljplan må vedtakast 2 år etter vedtak av arealdel med plankrav, elles vil tidlegare plan gjelde.

Det er gitt 6 ulike formål for bruk i arealdelen. Oppå desse kan det leggjast såkalla "hensynssoner" der særskilde omsyn og restriksjonar skal gjelde. Høvet til å gi føresegner og retningsliner er utvida i høve til gjeldande lov. Planen medfører i visse høve innløysingsplikt.

### Områdeplanen

Lovutvalet sin intensjon synest å vere at planforma skal erstatte kommunedelplanar (detaljerte) og større reguleringsplanar. Områdeplanen er rettsleg bindande og skal normalt utarbeidast av kommunen. Kommunestyret skal syte for å utarbeide plan for område der dette vert kravd i eller fylgjer av kommuneplanen, og der det elles er behov for å sikre forsvarleg planavklaring. Han har same arealformåla som kommuneplanen, men Kongen kan fastlegge underformål i forskrift. Såleis er t.d. juridisk viktige formål som fellesområde, friområde og offentlege trafikkområde ikkje spesifiserte i lovteksten, men kjem inn under samleformål (bebyggelse og anlegg eller LNRF (landbruks, reindrifts, natur og friluftformål)). Som i kommuneplanen sin arealdel kan det leggjast hensynssoner inn i planen, og heimelen for å gi føresegner er vesentleg utvida.

### Detaljplanen

Denne er er tenkt for mindre areal og for utforming og bruk av bygningar og areal. Planen skal vere i samsvar med kommune- eller områdeplan, og kan utarbeidast av kommunen eller i privat regi. Plantypen synest å liggje nærare dagens bebyggelsesplan enn dagens reguleringsplan. Dersom tiltak med heimel i planen ikkje er sett i verk innan 5 år, må det eventuelt gjerast nytt planvedtak. Utarbeiding kan gjerast samstundes med handsaming av søknad om rammeløyve, og kommunen kan gjere samstundes vedtak. Kommunestyret kan delegere myndet til å vedta detaljplanar under visse føresetnader.

### Andre spørsmål

Dele- og byggjeforbod i 100-metersbeltet der ikkje anna er fastsett i område- eller detaljplan. Unntak er ikkje nemnde, men forbodet kan nyanseras i retningsliner og føresegner til kommuneplanen sin arealdel.

Dispensasjonsreglar. Ordlyden "særlege grunnar" er erstatta med "i særlege tilfelle". Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Fylkesdelplan for arealbruk. I lovframlegget er det gitt høve til å utarbeide fylkesdelplan for arealbruk som er rettsleg bindande på same måten som kommuneplanen. Kommunen har medverkningsplikt og skal så snart som mogleg innarbeide fylkesdelplanen med særleg rettsverknad inn i kommunen sine planar.

Planleggingskompetanse og -kapasitet. For så vel områdeplan som detaljplan er det sett krav om at planane skal utarbeidast av fagkunnige. Det er vidare stilt krav om at kommunen skal ha oppdatert planbase, og det skal leggest til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser i planprosessen. Bak planlovutvalet sitt arbeid ligg m.a intensjonen om at plansystemet samla skal verte betre og meir effektivt, og såleis gi vesentleg samfunnsøkonomisk gevinst. Utvalet sjølv seier likevel "Skal potensialet for samfunnsøkonomiske gevinster av et nytt plansystem oppnås, betinger det i seg selv en ressursøkning til planleggingsoppgavene i kommunene".

## **Vurdering:**

### Generelt

Formålet med lova, verkeområdet, verdiar og retningslinjer for planarbeidet m.m. slik det er nedfelt i kap. 1 framstår etter mi vurdering som eit godt og samordna grunnlag for samfunnsplanlegginga, og der medverknad og folkevald styring vert styrka.

Utarbeiding av planprogram ser eg som positivt med tanke på ein god prosess. Programmet skal til off. ettersyn og til høyring. Det vil likevel vere ein viss risiko for at program/programhandsaming kan gi så sterke føringar og oppfatningar om planen sitt innhald at sjølve planprosessen framstår som "lukka". Det går ikkje fram av lova kven som utarbeider og godkjenner planprogrammet. At alle planframlegg får ein planomtale vil verke positivt med tanke på å auke forståing av framlegget.

Dersom det med "konsekvensutredning" er meint ei utgreiing etter dagens forskrift vil det vere eit omfattande, og i mange høve unødvendig arbeid. At det vert gjort vurderingar av konsekvensane av kommuneplan og andre planar som kan ha vesentlege verknader som del av planarbeidet vil vere positivt, men terskelen for å kreve omfattande utgreiingar bør vere høg. Her trengs det retningslinjer som kan nansere utgreiingskravet og avklare kva som er vesentlege verknader.

Det trengs etter mi vurdering ei nærare avklaring (og innskrenking) av grunnlaget for å kunne reise motsegn. Kva som er av nasjonal eller regional betydning eller av vesentleg betydning for vedkomande mynde er i dag i alt for stor grad overlata til vedkomande mynde sjølv å avgjere. Det bør også vere krav om at motsegna vert grunngitt i klare og konkrete forhold.

### Kommunal planlegging

Inndelinga av kommuneplanen i samfunnsdel, arealdel og handlingsplan, og der det er lovfesta utarbeiding og handsaming av kommunal planstrategi vil medverke til større grad av

integrering av plandelane i kvarandre. Truleg vil kommuneplanen få styrka rolle som styringsreiskap.

I dagens kommunale arealplanlegging står kommuneplanen og reguleringsplanen sentralt. Etter lang røynsle med kommunal arealplanlegging meiner eg klart at særleg reguleringsplanen som plantype framstår som den eigentlege "planen" for folk flest, grunneigarar, tiltakshavarar og politikarar. Plantypen har tilpassa seg nye krav gjennom ei lang planhistorie og står sterkt i folk sitt medvit. Det er difor med stor undring eg ser at planlovutvalet vil fjerne plantypen til fordel for områdeplan og detaljplan. Eg er av den klare oppfatning at det vil gå lang tid før desse planomgrepa vert innarbeidde, om dei i det heile vert det. Etter mi meining vil det vere eit stort feilgrep å kaste vrak på reguleringsplanen sin posisjon med tanke på å skape eigarskap og nærleik til kommunale arealplanar. Å måtte operere med framleis gjeldande kommunedelplanar og reguleringsplanar saman med nye områdeplanar og detaljplanar vil vere ei pedagogisk utfordring overfor innbyggjarane. Det framstår som lite logisk at ein skal både *områderegulere* og *detaljregulere*, men ikkje ha reguleringsplan.

Det må kunne vere mogleg å erstatte områdeplan og detaljplan med reguleringsplan, og gjennom fastsetjing av kriterie i lova, evt. forskrifter og kommuneplan likevel sikre effektiv planlegging i kommunal eller privat regi. Då treng det heller ikkje vere til hinder for tidsmessig samordning mellom avgrensa, prosjektorienterte reguleringsplanar i samsvar med kommuneplan og handsaming av rammeløyve for tiltak. I endeleg planframlegg bør ein halde fast på tilrådinga frå planlovutvalet si første utgreiing, nemleg at reguleringsplanen skulle vere einaste detaljplan.

Kommunen bør framleis ha høve til å utarbeide arealplanar i kommuneplanen som delplanar, under føresetnad av forankring i planstrategien og ivaretakinga av krava til medverknad og rettstryggleik.

Sjølv om nye inndelingar etter skiftande behov formelt lettare kan innførast ved forskriftsendring, bør "reguleringsformåla" (underformåla) i reguleringsplanen (områdeplanen og detaljplanen) får ei noko nærare inndeling direkte i lova. Dette treng ikkje vere i strid med gjennomgåande hovudformål, men vil medverke til forståing og bruk av planane. Plankartet vert i praksis oppfatta som "hovuddokumentet". Dersom det skal vere rimeleg samsvar mellom føresegnar etter utvida heimel og formåla i lovteksten, bør også lovteksten gå lenger i inndeling i underformål.

#### Andre spørsmål

Bindande fylkesdelplanar for arealbruk er etter mi vurdering eit tilbakeskritt i høve til prosessen som går med overføring av oppgåver til kommunane, utvikling av regionalt/interkommunalt samarbeid, endringar i fylkeskommunen sitt myndeområde og lovutvalet sitt uttrykte prinsipp om at planoppgåver skal løysast på lågast hensiktsmessige nivå. Fylkeskommunen og andre instansar har svært gode høve til medverkning og utøving av mynde gjennom uttalar og motsegn gjennom planprosessane.

Kommunane sin kapasitet for utarbeiding og handsaming av planar vil kome under enno sterkare press ved eventuell innføring av planlov etter framlegget sin bokstav og intensjon.

Særleg vil områdeplanane, som i hovudsak skal utarbeidast i kommunal regi, kreve store ressursar.

### **Tilråding frå teknisk sjef:**

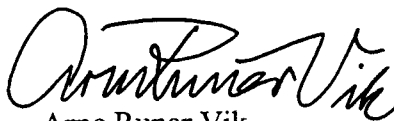
Teknisk utval sluttar seg i hovudsak til formål, verkeområde, verdigrunnlag og retningsliner m.m slik dette er utforma i kap. 1. Utvalet har i si vurdering i det alt vesentlege sett på reglane som gjeld kommunal planlegging, og ser opplegget for utarbeiding og handsaming av planstrategi og planprogram som eit godt grunnlag for målretta planlegging og politisk eigarskap til planane.

Når det gjeld kommuneplanen sin arealdel, meiner utvalet at det er viktig å kunne utarbeide denne etter eit fleksibelt opplegg. Innafor rammene av tilfredsstillande opplegg for medverknad og rettstryggleik bør det vere høve til å utarbeide kommunedelplanar også for arealbruk.

Teknisk utval viser til reguleringsplanen sin sterke posisjon planhistorisk og som akseptert og kjend plantype. Utvalet ser det som eit feilsteg å ikkje nytte nemninga reguleringsplan på den plantypen som fastlegg rettsleg bindande, og i naudsynt grad detaljert, arealbruk for den einskilde eigedom og for sjøområde.

Utvalet syner elles til vurderingane i saksframlegget.

Ulsteinvik, 12.11.03



Arne Runar Vik  
konst. teknisk sjef