

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 27.11.03
Sak: 0193/03

Arkivsak: 03/07452
Tittel: **UTTALELSE TIL NOU 2003: 14 BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Komite 2 behandlet saken i møte 20.11.03.

Komiteen anbefaler med 9 mot 3 stemmer at Arendal bystyre fatter slikt vedtak:

Arendal bystyre slutter seg til rådmannens merknader og kommentarer til "Utkast til plan- og bygningslov (plandelen)".

Mindretallet stemte for følgende (forslag fra Arne Austenå - Frp):

Bystyret slutter seg til rådmannens merknader og kommentarer til "Utkast til plan- og bygningslov (plandelen)" unntatt kap. 18.

Behandling:

Representanten Arne Austenå, Frp, fremsatte slikt forslag:

Bystyret slutter seg til rådmannens merknader og kommentarer til "Utkast til plan- og bygningslov (plandelen)" unntatt kap. 18.

For å dempe prisutviklingen på nye boliger mener vi det er nødvendig å begrense rekkevidden av eventuelle utbyggingsavtaler. Bystyret vil derfor slutte seg til utkastets formulering i kap. 18.

Vedtak:

Ved alternativ votering over innstillingen fra komite 2 og representanten Arne Austenås forslag, ble innstillingen fra komite 2 vedtatt med 29 mot 10 stemmer.

Følgende er dermed vedtatt:

Arendal bystyre slutter seg til rådmannens merknader og kommentarer til "Utkast til plan- og bygningslov (plandelen)"

Politisk sekretariat

Arendal, 28/11-03

Jean Louis Thorsay

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

Utvalg

Komite	20.11.2003
Bystyret	27.11.2003

UTTALELSE TIL NOU 2003: 14 BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Bilag i saken:

1. Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II
Vedlegg til saken s.11-34 Utkast til ny plan- og bygningslov(plandelen) t 1
2. Brev av 20.mai 2003 fra Miljøverndepartementet "Høring – NOU 2003: 14 (Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven)
3. Brev av 7.juli 2003 fra Miljøverndepartementet " Høring – NOU 2003: 14 (Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven) – særskilt om klage, innsigelsesadgang og konsekvensutredning
4. Fra KS Agder "Sammendrag av forslag til ny plandel av plan- og bygningsloven" utarbeidet av en redaksjonskomite sammensatt fra kommunene, fylkeskommunene og KS Agder. (t2)
5. Bearbeidet forelesningsnotat etter arbeidsseminar i Arendal bibliotek 3.oktober med deltakelse fra kommunen, fylkeskommunen og Froland kommune. (t3)

./.

Bakgrunn for saken:

Planlovutvalget har nå lagt fram sin innstilling. Det ble opprettet og gitt sitt mandat ved kongelig resolusjon 23.oktober 1998. Mandatet ble utvidet ved framleggelse av Ot.prp. nr.39 (1998-99). 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.

Utvalget avga sin første delinnstilling 31.januar 2001. Den foreligger som NOU 2001:1 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Den endelige innstillingen forelå 13.mai 2003 og foreligger som NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II. Utkast til ny plan- og bygningslov (plandelen) er trykket på side 11-34 som følger som trykt vedlegg til saken.

Planlovutvalget mener det er nødvendig å modernisere plansystemet i dagens plan- og bygningslov. Dette systemet er kanskje samfunnets viktigste virkemiddel for å fastlegge politiske mål, legge tilrette for verdiskaping og næringsutvikling, og vareta 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

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

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

Kommunene ble i brev av 20.mai 2003 fra Miljøverndepartementet bedt om å komme med uttalelse til utvalgets innstilling. Fristen ble fastsatt til 1.desember 2003.

I brev av 7.juli 2003 fra Miljøverndepartementet ble fristen for å uttale seg til deler av lovforslaget endret til 1.september. Det gjelder paragrafene §1-8, §1-9, §1-14, §1-15 og §17. På grunn av sommerferien var det ikke mulig for Arendal kommune å gi uttalelse til disse paragrafene i lovforslaget.

Vurdering:

Kommunen blir bedt om å ta stilling til et forslag til ny plan- og bygningslov som vil bety store endringer i hvordan planarbeidet lokalt og regionalt skal gjennomføres. For å bistå kommunene ble det fra KS Agder sin side etablert en redaksjonskomite som har utarbeidet et sammendrag av hovedtrekkene i endringene. Rådmannen velger å ta utgangspunkt i dette sammendraget når han legger fram saken for bystyret.

De peker i sitt sammendrag på at Planlovutvalget mener at det fortsatt bør være en samlet plan- og bygningslov, fordi sammenhengen mellom en bred samfunnsplanlegging, arealplanlegging og gjennomføring av planene gjennom byggesaksbehandling er viktig og bør opprettholdes. Bygningslovutvalgets forslag til endringen i bygningsdelen av plan- og bygningsloven bør derfor integreres i denne helheten.

Utvalget mener lovens brede *formål* bør videreføres, men foreslår en utbygging og presisering av lovens formålsbestemmelse (§ 1-1).

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 vareta nasjonale hensyn. Oppgaven har vært å finne fram til riktig balanse mellom hensynet til lokalt selvstyre og regionale og nasjonale hensyn. Utvalgets forslag viser hvordan en slik opprydding kan skje, gjennom å gjøre plan- og bygningsloven til det sentrale verktøyet for planlegging. Utvalget har gjennomgått de ulike sektorene og angitt måter å samordne planleggingen på. Utvalgets forslag vil kreve oppfølging i form av tilpasninger i de enkelte sektorlover.

Utvalget har vært opptatt av *gjennomføringen av planer*. De foreslår et helt nytt kapittel (kap.18) som setter rammer for bruk av kommunale *utbyggingsavtaler*.

Utvalget har videreført sitt forslag fra første delutredning om en særskilt *dispensasjonsbestemmelse* for dispensasjon fra planer, lovens plankrav og forbudet mot bygging i 100-metersbeltet (§ 19-1). Den presiserer dispensasjonsadgangen og strammer den noe inn. Dagens hjemmel for kommunen til å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud videreføres

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Ole Jørgen Etholm
Arkivsaksnr: 03/07452
Løpenummer: 040020/03

Arkiv: 14 &00

med bare små endringer (§ 19-2). Lovens virkeområde i sjø utvides til 1 nautisk mil utenfor grunnlinjen.

KS-Agder sin redaksjonskomite har laget en grov oversikt over hovedendringene i forhold til kommunal planlegging:

Nytt	Endringer
Kommunal planstrategi blir lovpålagt og skal vedtas i løpet av det første året i hver valgperiode	Samfunnsdelen styrkes som samordnende planredskap for all kommunal virksomhet
Større innsats tidlig i planprosessene. Utarbeidelse av planprogram i forkant av planutarbeidelsen.	Arealdelen vil få mer karakter av å være et overordnet, grovmasket og fleksibelt planverktøy for alle sektorer. Kommunedelplan for areal utgår.
Områdeplaner erstatter dagens større reguleringsplaner og kommunedelplaner for areal.	Kommunedelplaner begrenses til kun å gjelde temaer knyttet opp mot samfunnsdelen.
Detaljplan erstatter dagens detaljerte regulerings- og bebyggelsesplaner.	Gjennomgående arealsystem for alle 3 plantyper, men med forskjellig detaljeringsgrad.
Konsekvensutredning integreres i den ordinære planleggingen. Kapittel VII-a i dagens lov faller bort.	Kommuneplanens handlingsdel kan erstattes av økonomiplan etter kommunelovens § 44.

Forslaget til nytt kommunalt plansystem er beskrevet i utredningens **kapittel 3**, og i Del IV i lovforslaget. Hovedelementene i forslaget er:

- Kommunal planstrategi skal vedtas en gang i hver valgperiode. Den omfatter en gjennomgang av kommunens planstatus og planbehov, og vedtak om videre planlegging.
- Kommuneplansystemet som består av kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, tematiske kommunedelplaner og handlingsdel.
- Arealplansystemet som består av kommuneplanens arealdel, områdeplan og detaljplan.

Kommunal planstrategi er den eneste lovpålagte oppgaven i det nye plansystemet (kommuneplanens handlingsdel er også lovpålagt, men den kan erstattes av økonomiplanen etter kommuneloven § 44).

Kommunestyret **skal** vedta en **kommunal planstrategi**. Her skal kommunestyret gå gjennom planstatus og planbehov i kommunen og treffe vedtak om hvorvidt gjeldende planer er tilfredsstillende og kan videreføres uten endringer, eller om de skal revideres, og hvilke nye planer som eventuelt skal utarbeides. Vedtaket skal bygge på en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling og sektorenes virksomhet. Hensikten er å styrke kommuneplanleggingen som politisk styringsverktøy, sikre oppdatering av planene og avklare sektorenes planleggings- og samordningsbehov. Slik kan kommunestyret målrette og prioritere planinnsatsen ut fra kommunens behov og ressurser.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

Det er et mål å styrke **kommuneplanen** som samordnende plannivå for all kommunal virksomhet. Planen skal omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen og hele kommunens areal. Kommuneplanen består av samfunnsdel, handlingsdel og arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel foreslås tydeliggjort som en sektorovergripende plan.

Kommuneplanens handlingsdel skal vedtas av kommunestyret en gang i året. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan utgjøre handlingsdelen.

Kommuneplanens arealdel blir et vesentlig virkemiddel for å sikre gjennomføring av målene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen må forankres i denne og opprettholdes derfor som et sentralt planredskap. Men den gjøres mer fleksibel og styrkes som felles arena for alle sektorer som har interesse av og betydning for arealbruken.

Kommunedelplan som arealplan utgår.

Dagens LNF-område opprettholdes som samlet kategori, men det åpnes for at kommunen i større grad enn i dag skal kunne gi bestemmelser om bygging og annen bruk og vern av arealene for å avveie de forskjellige interesser og hensyn. Reindrift tas uttrykkelig inn som nytt formål (LRNF-områder).

Foruten kommuneplanens arealdel består det nye Arealplansystemet av områdeplan og detaljplan. Det foreslås et gjennomgående system av arealbruksformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer for alle 3 plannivåene, men med forskjellig detaljeringsgrad. Arealbruksformålene har følgende hovedinndeling: Bebyggelse og anlegg, Omforming og fornyelse, LRNF-områder, Bruk og vern av sjø og vassdrag, Areal for særlige behov i Forsvaret. I tillegg til arealbruksformålene som angir den konkrete funksjonen eller bruken av et areal, kan det innføres hensynssoner som angir betingelsene for bruk i form av særlige hensyn eller restriksjoner.

Dagens regler for konsekvensutredning integreres i plansystemet. For alle planer som kan ha vesentlige virkninger, skal det foretas konsekvensutredning som en del av planprosessen. Som hovedregel skal alle planforslag inneholde en planbeskrivelse, og for større planer skal det utarbeides planprogram tidlig i planprosessen.

Områdeplan erstatter dagens kommunedelplaner og større reguleringsplaner. Områdeplaner kan fremmes parallelt med kommuneplanens arealdel, eller som egen planprosess. Utarbeiding av områdeplan er et kommunalt ansvar, men private kan utføre planarbeidet dersom kommunen samtykker i dette, og etter de rammer som kommunen setter for arbeidet.

Detaljplan erstatter dagens detaljerte regulerings- og bebyggelsesplaner. Detaljplan skal utarbeides for alle områder som i arealdelen er lagt ut til areal for bebyggelse og anlegg, og areal for omforming og fornyelse. Bygge- og anleggstiltak som er hjemlet i detaljplan må gjennomføres innen 5 år. Gjennomføring av eldre planer krever nytt planvedtak.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Ole Jørgen Etholm
Arkivsaksnr: 03/07452
Løpenummer: 040020/03

Arkiv: 14 &00

Detaljplan kan fremmes av private, og den kan fremmes og behandles parallelt med søknad om rammetillatelse. Detaljplaner kan fremmes for alle arealer der arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel eller i områdeplan, og skal i utgangspunktet være i tråd med disse planene. I så fall kan planbehandlingen forenkles.

Den egne bestemmelsen i § 9-4 for vegmyndighetenes utarbeiding av planforslag går ut av loven, og erstattes med et eget kapittel om *samordnet areal- og transportplanlegging* i lovens Del V. Dette gjelder planlegging for alle de statlige samferdselsetatene.

Bestemmelsen i dagens § 17-2 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen forenkles. Dagens unntaksbestemmelser for tettbygde strøk og bestemte tiltak foreslås opphevet og erstattet med en bestemmelse der forbudet gjelder generelt, med mindre annet er bestemt i områdeplan eller detaljplan. Det åpnes for at det kan gis visse bestemmelser om bygging i 100-metersbeltet også i kommuneplanens arealdel eller fylkesdelplan for arealbruk med særlig rettsvirkning.

Utvalget foreslår å integrere dagens bestemmelser om konsekvensutredning i den ordinære planleggingen etter plan- og bygningsloven.

Det foreslås at en **fylkesdelplan for arealbruk** kan gjøres rettslig bindende på samme måte som arealdel til kommuneplanen gjennom statlig godkjenning.

Der utvalget fremmer forslag, foreslås stort sett at vedtak etter særlov skal bygge på planlegging og planer etter plan- og bygningsloven. Det foreslås også at saksbehandlingen etter sektorlov og planbehandlingen samordnes.

ØKONOMISKE, ADMINISTRATIVE OG MILJØMESSIGE KONSEKVENSER

Et plansystem som virker bedre, antas å kunne gi en betydelig *samfunnsøkonomisk gevinst* ved at ressursbruken blir mer effektiv. De økonomiske og administrative konsekvensene av utvalgets forslag vil ellers i stor grad bero på hvordan det nye regelverket blir praktisert. Det er fleksibelt og gir kommuner og fylkeskommuner stor frihet til å velge omfang og ambisjonsnivå for sitt planarbeid. Gjennom arbeidet med planstrategien vil arbeidet kunne målrettes. Ved å legge stor vekt på den tidlige fasen av planbehandlingen, og utarbeidelse av planprogram med frister, vil planprosessen kunne gjøres effektiv og ryddig og forutsigbar for partene.

For *private utbyggere* vil lovforslaget på den ene siden innebære økt krav til faglig grunnlagsarbeid, og til kvalitet på planene. På den annen side innebærer forslaget klare forenklinger på flere viktige punkter, og samtidig bedre rettssikkerhet. Forenklet behandling av detaljplan i samsvar med overordnet plan, sammenslåing av plan og konsekvensutredning, mulighet for sammenslåing av detaljplan og søknad om rammetillatelse, og avskjæring av klageadgang i spørsmål som tidligere er avgjort gjennom klage eller innsigelse, er eksempler. Dersom saksbehandling etter flere lover for ett og samme utbyggingsprosjekt kan samordnes,

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

eller slås sammen, vil dette i alminnelighet kunne bety en vesentlig forenkling og effektivisering for utbyggerne, noe også byggenæringen har vært opptatt av.

Utvalget mener at de samlede, direkte økonomiske og administrative konsekvensene for planmyndighetene ved driften av det nye systemet i seg selv ikke er store i forhold til dagens lov, men dette vil i stor grad være et spørsmål om hvordan loven brukes. Viktige intensjoner med utvalgets forslag er på den ene siden at planprosessene for de kommunale og regionale planene skal være grundigere og bedre, med bedre planer som resultat, og på den andre siden at private planprosesser og prosjektvurdering kan gjennomføres enklere og mer effektivt. Skal potensialet for samfunnsøkonomiske gevinster av et nytt plansystem oppnås, betinger det i seg selv en ressursøkning til planleggingsoppgavene i kommunene. Bruk av digitale kart, metoder og medier vil kreve ekstra ressursinnsats i en etablerings- og overgangsfase, men vil kunne gi store effektiviseringsmuligheter senere.

Rådmannens vurdering av forslaget til ny plan- og bygningslov.

3.oktober gjennomførte administrasjonen et arbeidsseminar i auditoriet ved Arendal bibliotek der også representanter for fylkeskommunen og Froland kommune deltok. Gjennom innledninger fra ulike medarbeidere ønsket en å sette fokus på sentrale punkt og helhet i planforslaget. Et forelesningsnotat ble utarbeidet etter denne samlingen på grunnlag av innspillene(t3).

Medarbeidernes oppfatning i forhold til helheten i forslaget er at det vil gi et enklere og mer oversiktlig plansystem for samfunnet, men for kommunen vil det innebære høye krav til kompetanse og behov for økt kapasitet på plansiden. Hvis ikke kommunen ressursmessig er i stand til å ivareta sin rolle vil plansystemet bli mangelfullt.

Arendal kommune mener loven med fordel kan strammes noe inn på formen. Loven er utformet med stor ordrikdom og er til dels blitt svært lik veiledning/kommentar-utgaver til loven. Vi viser i denne sammenheng til § 1-4 som eksempel.

Merknader til enkeltpunkt:

Til § 1-6 vil Arendal kommune anbefale at lovteksten tar inn begrepet planleggingsmyndighet, slik gjeldende lovtekst bruker i kap. II. Uten at rådmannen er kjent bakgrunnen for endringen er det administrasjonens oppfatning at planleggingsmyndighet er et mer presist begrep. I § 1-6 bør det presiseres i lovteksten at kommunen har det juridiske ansvaret for at lovens krav mht innhold og planprosess oppfylles, men at praktisk planarbeid kan settes bort.

Når man i lovforslagets §1-7 foreslår å erstatte barnerepresentanten som inngår i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge med en representant med særlig ansvar for å stimulere og organisere barn og unges medvirkning og på annen måte ivareta deres interesser i planleggingen så ville kommunen heller anbefale å videreføre dagens ordning. Vi skal ha et realistisk forhold til hvilket omfang barn og unges medvirkning i plansaker kan få.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Ole Jørgen Etholm
Arkivsaksnr: 03/07452
Løpenummer: 040020/03

Arkiv: 14 &00

Arendal kommune er positive til forslaget om å innføre planbeskrivelser og planprogram i den nye loven (§ 1-8), men lovteksten bør eksplisitt nevne at planstrategier i enkelte tilfeller kan unnta krav om særskilt planprogram, slik at kravet ikke blir unødvendig stivt og firkantet. Hvis ikke kan det oppfattes som et absolutt krav at det skal utarbeides planprogram for enhver sak, stor eller liten. Rådmannen mener kommunen bør gis mulighet til å utarbeide retningslinjer for framstilling av planbeskrivelse når andre enn kommunen forestår planleggingen. Rådmannen forventer at sektormyndigheter gjennom uttalelser til planprogrammet pålegges å ta stilling til utredningsbehovet og ikke skal kunne komme tilbake i ettertid med krav om ytterligere utredninger. Dette bør komme tydelig fram i det endelige forslaget til ny plan- og bygningslov.

Arendal kommune er i prinsippet enig i forslaget om å inkorporere Konsekvensutredninger i planprosessene. (§ 1-9). Det er imidlertid nødvendig å avklare og begrense kravene knyttet til konsekvensutredningene. En vil også peke på den fare som ligger i at private planforslagsstillere utarbeider konsekvensutredninger skreddersydd for sine behov. Det ville være en fordel om loven stilte krav til uhildet kompetanse i denne sammenheng. For øvrig vil kravet om at planvedtak skal begrunnes og offentliggjøres være vanskelig rent praktisk i forbindelse med planer som omfatter mange grunneiere og mange innspill. Dersom alle vurderinger skal offentliggjøres, ville det vært en fordel om loven sa et minimumskrav i forhold til offentliggjøring. Bruk av internett er en god mulighet. Dersom annonser og brev blir krav vil det være svært kostbart og tidkrevende.

Arendal kommune er som kystkommune glad for de presiseringer som har skjedd i ny § 1-13. Rådmannen støtter ikke mindretallets ønsker om ytterligere presiseringer i paragrafen. Det må komme som veiledning/kommentarutgaver.

Under kap. 2, § 2-1, er det ønskelig at lovteksten sier hvorvidt vedtaksmyndighet for detaljplaner kan delegeres. Likeledes er det ønskelig at kravet om nødvendig planfaglig kompetanse og kapasitet også gjelder kommunene og ikke bare fylkeskommunen, se § 2-2.

§ 3-1 Kart og stedfestet informasjon, del 1

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven. Dersom statens kartgrunnlag er for dårlig til å nyttes i plan og byggesaksarbeid, hvem skal da kvalitetsheve dataene? Hvem skal dekke kostnader? Og hvem får ansvar for rutinene?

Kommunen kan kreve at den som utarbeider konsekvensutredning eller fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart. Kostnadene kan legges til utbygger i stedet for til kommunen. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget. Rådmannen finner det positivt at kommunen får adgang til disse dataene, men forutsetningen må være at dataene er av en slik kvalitet at de går inn i kommunes kartsystem.

Kongen kan bestemme at det skal iverksettes landsomfattende eller lokale prosjekter for å samle, kontrollere, revidere eller supplere plan- og byggesaksinformasjon og det offentlige kartgrunnlaget. Kongen kan pålegge offentlige organer å gi de opplysninger som er

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

nødvendige for å gjennomføre prosjektet. Rådmannen vil påpeke at skal det gjennomføres noe her så må det tilføres midler. En må ikke starte prosjekter uten å ha midler til både etablering og ikke MINST ajourhold av dataene.

§ 3-2 Kommunal planbase, del 1

Kommunene pålegges å ha en planbase som gir opplysninger om gjeldende arealplaner og andre bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes. I den forklarende tekst står det at det vil være en stor fordel at denne er på elektronisk form. Rådmannen mener en uten videre bør forutsette at den er i elektronisk form.

Dersom lovforslaget går gjennom må sosi-standarder skrives om totalt. Dette fordi en berører alle kodene som ligger i sosi plan i dag. Hvem skal gjøre denne jobben? Sosi sekretariatet har bestått av frivillige i fra kommuner og Statens Kartverk. Statens kartverk er i omstilling og skal slanke bemanningen og arbeidsoppgavene sine. Hvem er det sitt ansvar og hvem bevilger midler til et slikt arbeid?

§6.6 Forslaget om å gjøre fylkesdelplan for arealbruk rettslig bindende på samme måte som arealdelen til kommuneplanen, kan føre til uheldige konsekvenser, både i forhold til lokalpolitikernes myndighet, men særlig i form av lang saksbehandlingstid, gjennom kravet til statlig godkjenning. Av erfaring ser vi at sentral behandling av fylkesplaner tar uforholdmessig lang tid. Av denne grunn er rådmannen ikke enig i forslaget.

I Kap.8 innføres begrepet kommunal planstrategi. Det vises til omtalen av dette i sammendraget fra KS Agder. Det er rådmannens syn at en slik bred politisk drøfting av kommunens planbehov vil være avklarende og kunne medføre at kommunens planleggingsaktivitet blir tilpasset politikernes prioriteringer. Rådmannen vil samtidig understreke at samfunnets raske endringstakt gjør det umulig å forutse alle planbehov som vil kunne oppstå i løpet av en valgperiode. Planstrategien må således ikke være til hinder for at kommunen skal kunne sette i gang nødvendige planprosesser.

I kap.9 er oppbyggingen av kommuneplanen blitt tydeligere enn den er i gjeldende plan. Økt fokus på samfunnsdelen av kommuneplanen er positivt, men det er etter rådmannens syn viktig å holde fokus i planen på forhold der kommunen disponerer ressursene eller i stor grad påvirker hvordan ressursene brukes. En utvikling av kommuneplanene i retning av dagens fylkesplan der fromme ønsker får dominere bør unngås. Sammenhengen mellom kommunelovens §44 om økonomiplan og §9-4 kommuneplanens handlingsdel er så nær at en her bør snakke om et og samme dokument.

Rådmannen mener det ligger en betydelig forenkling i forslaget i §9-5 om at revisjon av kommuneplanens arealdel kan begrenses til deler av kommunens areal. Etter hvert som kommuneplanens arealdel blir mer og mer gjennomarbeidet, så vil det kunne bli mer reglen enn unntaket at en velger å revidere bare deler av arealplanen.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Ole Jørgen Etholm
Arkivsaksnr: 03/07452
Løpenummer: 040020/03

Arkiv: 14 &00

Det åpnes for bruk av hensynssoner (§ 9-8), 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. Rådmannen er tilfreds med at det ikke settes tidsbegrensninger på virkningen av hensyns- og restriksjonssonene når det gjelder kommuneplanens arealdel. Dagens tidsbegrensning på 4 år knyttet til "Områder som er båndlagt/skal båndlegges", skaper som planlovutvalget påpeker store problemer.

Til ny § 9-9 anbefales at kommuner uten definert reindriftsområder gjennom ny lovtekst kan velge å opprettholde betegnelsen LNF-områder som er et godt innarbeidet begrep i arealforvaltningen. R- for reindrift blir et unødvendig og uforståelig begrep i kommuner som Arendal.

I § 9-10 sås det tvil om tidsbegrensningen av virkningen til kommuneplanens arealdel er 10 år, eller om dette kun gjelder vedtaket om forlenget binding. Dette bør etter Arendal kommunes syn klargjøres.

Under kapittelet om særlige planleggingsoppgaver sies det i § 13-1 at betydningen for arealdisponering i forhold til transportbehov med mer alltid skal inngå i planbeskrivelsen. Dette er et eksempel på lovformuleringer som skaper utfordringer i forhold til praktisk saksframstilling. Etter hvert skal alle statlige hensyn få sin plass i saksframstillinger. Dette kan medføre unødvendig lange saksframstillinger.

§11 og §12 områdeplaner og detaljplaner

Rådmannen ser positivt på forslaget til kapittel 11.- Områdeplan og kapittel 12.- Detaljplan. Forslaget tar tak i mange aktuelle problemstillinger og foreslår løsninger som synes gjennomtenkte og av og til nyskapende. Kommunene vil kunne få et mer effektivt, presist og raskt virkende planverktøy enn dagens system med kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Områdeplaner skal etter forslaget være kommunens ansvar. Her skal større og mer langsiktige linjer trekkes. Kommunene står svært fritt med hensyn til detaljeringsgrad, og meningen er at områdeplanene skal gi bedre avklaring i forhold til arealbruken enn kommunedelplanene gjør i dag. Juridisk binding er stikkordet. Private kan utarbeide områdeplaner, men de kan ikke kreve at de behandles slik tilfellet er for reguleringsplaner i dag. Rådmannen slutter seg til lovforslagets klare ansvarsplasing for områdeplaner. Den tette koblingen mellom kommuneplanens arealdel og områdeplan som det legges opp til i forslaget er riktig. Bedre samsvar mellom arealbruksformål i kommuneplanen og for områdeplan er en viktig forutsetning for å få dette til.

Rådmannen tror at Detaljplan vil være et godt redskap for private utbyggere. Siktepunktet er at denne plantypen skal bli et effektivt, godt, raskt og billig hjelpemiddel for utbyggere. En viktig premisse er at detaljplan ikke kan utformes i strid med områdeplan. Rådmannen er enig i intensjonen om å avklare premissene en detaljplan skal utarbeides etter gjennom en obligatorisk prosess mellom kommune og utbygger før arbeidet med plan starter opp. Det kan

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

lede til at kommunen på sin side raskt kan starte egne planprosesser som er nødvendig for å iverksette utbyggingstiltaket.

Rådmannen er enig i at kommuneplanens arealdel og områdeplaner skal behandles i bystyret. Kommunene bør stå fritt til å organisere behandlingen av detaljplaner politisk.

Rådmannen finner innføringen av begrepet hensynssoner i planlovforslaget som hensiktsmessig og tror at dette punktet vil ivareta viktige samfunnshensyn.

Oppheving av utdaterte og uaktuelle planer har blitt et viktig tema i det nye lovforslaget. I dag må en gjennom en tung prosess for å oppheve regulerings- og bebyggelsesplaner. For områdeplaner foreslås at de fortsatt skal være gyldige inntil de blir ”drept” ved hjelp av en like tung prosess som da de blei vedtatt, men for detaljplaner er prinsippet snudd trill rundt, så de automatisk skal gå ut på dato etter 5 år. Rådmannen slutter seg til disse prinsippene, men mener at 5 år er for kort frist. 10 år virker som en mer realistisk tidshorisont.

For at rettslige minstekrav skal oppfylles foreslås det at det for arealbruksformåla byggeformål og omformings-/fornyelsesformål alltid skal angis grad av utnyttning. Dette kan gi problemer fordi det er svært vanskelig å angi fornuftige grad av utnyttning uten å ha tenkt nøye gjennom hva slags bebyggelse som kan, og bør bygges på et område. Rådmannen mener at dersom grader av utnyttelse defineres for raskt, kan dette være en hemsko for fornuftig arealbruk.

Det hadde vært en fordel om § 11-8 og § 12-4, om behandling av planene kunne vært satt opp på en mer oversiktlig og lettfattelig måte, for eksempel som en kronologisk tabell over de enkelte milepæler.

Kapittel 18, Vilkår om ytelser i tillatelse til utbygging. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalene som pålegger utbygger plikter utover det som kan kreves med hjemmel i plan og bygningsloven er særlig aktuelle i presskommuner i og rundt de store byene i landet. For Arendal kommune har denne avtaleformen sjelden kommet på spissen, men den kan tenkes brukt ved for eksempel utbygging i sentrumsområder og hytteområder hvor der nok kan være et visst utbyggingspress.

I det aktuelle lovforslaget strammes det inn på bruken av slike avtaler med klart definerte plikter som kan pålegges utbygger. I realiteten begrenses avtalene til å omfatte såkalte ”tekniske utbyggingsavtaler”. I dag inngås det jevnlig slike avtaler som erstatning for de relativt kompliserte refusjonsreglene som i dag finnes i plan og bygningsloven. I en tid med alt overveiende private reguleringsplaner er det imidlertid liten tvil om at det eksisterer et behov for utbyggingsavtaler som kan pålegge plikter utover det som følger av plan- og bygningsloven.

§ 18-1: Det er lite hensiktsmessig med en uttømmende oppramsing av vilkår som kan stilles. Hva med for eksempel veilys? Kan dette komme inn under ”...anlegg for

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

energiforsyning,...”? En rekke slike spørsmål kan tenkes reist og gir en lite smidig praktisering av regelverket.

§18-2: Å velge avtaleformen for ytelse kommunen ensidig kan pålegge utbygger synes umiddelbart noe kunstig. En avtale er normalt gjensidig bebyrdene og basert på en viss (avtale)frihet, men her er det ikke mye igjen av dette. Når en videre gjør disse til enkeltvedtak byråkratiserer man etter kommunens mening unødige og en mister den dynamikk som ellers en vanlig avtale kan ha i seg.

Forholdet til offentlige anskaffelser bør avklares der dette hører hjemme – i forskriftsverket for offentlige anskaffelser. Disse regelsett er til dels kolliderende i innhold og formål og dette bør sees på.

§18-3: Sett på bakgrunn av bestemmelsen i §18-1 blir §18-3 mest en utfylling av denne.

Konsekvensen av slike snevre rammer for hva en utbyggingsavtale kan gå ut på vil først og fremst medføre at en kommune ikke vil ta sjansen på utbygginger som kan påføre dem til dels store økonomiske forpliktelser. Det er kommunen som avgjør om en reguleringsplan skal vedtas eller ikke – uten særlig strenge krav til begrunnelse.

§18-4: Behovet for åpenhet synes greit ivaretatt ved bestemmelsen, men det bør kanskje presiseres at selve forhandlingsprosessen bør kunne unntas offentlighet.

Siste punktum virker mer relevant hvis det virkelig var avtalefrihet rundt disse avtalene. Kommunen kan velge å pålegge eller la være – kommunen ønsker jo nettopp å binde utbygger ikke omvendt.

§18-5: Forvaltningsrettslige omgjøringsregler passer dårlig på avtaler i sin alminnelighet, men her er det forslag om avtaler som gjøres til enkeltvedtak og da er dette på sin plass. Igjen viser vel dette at det i liten grad er tale om avtaler i vanlig forstand.

Forslagene kap.18 vil kunne virke som en bremse på en samfunnsmessig ønsket boligutvikling som også utbyggerne er tjent med. Resultatet vil kunne bli at prosjekter blir utsatt eller skrinlagt fordi kommunen ikke har de finansielle midler til for eksempel nødvendig skole- og barnehagedekning. Et bedre alternativ kan være å lovfeste deler av den praksis som i dag er etablert, men med regler som hindrer en samfunnsskadelig utvikling på området.

Under kap.19 Dispensasjon , kan lovteksten med fordel definere om kommunen stilles fritt til å velge hvilket internt organ som kan gi dispensasjon. Nå står kun ”kommunen”. Likeledes stilles spørsmål ved om det er hensiktsmessig å innføre någjeldende reguleringsformål under vurderingen om en grunneier kan gis rett til å kreve innløsning.

Under kap. 20 , § 20-1 er det etter vårt syn nødvendig å si noe om når en regulerings-/bebyggelseplan kan defineres å være ”gjennomført.”

Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler:	Ole Jørgen Etholm	Arkiv:	14 &00
Arkivsaksnr:	03/07452		
Løpenummer:	040020/03		

Uttalelsen vil ikke få noen umiddelbare konsekvenser for kommunens virksomhet, men dersom regjeringen fremmer forslag til ny plan- og bygningslov for Stortinget så vil det ville komme til å kreve omfattende skolering av medarbeiderne som arbeider med plan- og byggesaker. Rådmannen forventer også at loven i sin nåværende utforming vil sette større krav til kommunal innsats i forhold til kartleggings- og planoppgaver. Sett i forhold til kommunenes økonomiske bæreevne så oppleves det som lite ønskelig, men i et komplisert samfunn der stadig flere hensyn vil måtte avveies mot hverandre så er god planlegging av avgjørende betydning for å skape en god samfunnsutvikling.

Rådmannens forslag til vedtak:

Bystyret slutter seg til rådmannens merknader og kommentarer til ”Utkast til plan- og bygningslov (plandelen)”

Rådmannen, dato