

## *Vedlegg – uttalelse fra Notodden kommune v/ administrasjonen, 1.12.2003*

Kommunen uttaler seg om enkelte av hovedtrekkene ved Planlovutvalgets innstilling som etter vårt syn bør revurderes eller omarbeides.

Øvrig del av innstillingen lar vi således stå ukommentert.

### **1) Innstillingens hovedutgangspunkt**

Det sies i utvalgets mandat at ”...*Plan- og bygningsloven i hovedsak fungerer etter hensikten*”. Loven skal likevel ”...*forbedres som redskap for å ivareta viktige samfunnsinteresser*. ” Vi har ellers merket oss at mandatet forutsetter at nye forslag skal innebære *effektivisering og forenkling*.

#### Våre kommentarer:

Det ligger en sterk tro på offentlige planprosesser som løsningsmetoder i innstillingen. Dette er vi slik sett enige i, men vi tror likevel at nåværende PB-lov har et fornuftig og tilstrekkelig nivå på plan- og høringssystemet. Vi mener innstillingen i for stor grad innfører nye tid- og ressurskrevende utrednings- og prosesskrav, uten at det er tydelig nok hva som i tilfelle er problemene med dagens planlov og dagens samfunnsutvikling. Samtidig synes det urealistisk med tilføring av økte ressurser i kommunene. Mandatets eget utgangspunkt om at dagens plan- og bygningslov i hovedsak fungerer etter hensikten synes således tatt for lite til følge. Økte plan- og prosesskrav er i seg selv neppe en garanti for bedre løsninger enn de virkemidler dagens planlov rår over. De sterke drivkreftene for samfunnsendring som ligger i økt overføring av makt til marked, næringsliv og privat sektor har trolig mer å si for dagens samfunnsutvikling enn å øke graden av offentlige planprosesser. Dette er i liten grad vurdert i innstillingen.

#### Vårt forslag:

- Innstillingen bør bearbeides med større vekt på mandatets utgangspunkt om at ”...Plan- og bygningsloven i hovedsak fungerer etter hensikten”, og mandatets punkt om at de nye forslagene skal fremme ”effektivisering og forenkling”.
- Nåværende PB-lov bør således være utgangspunktet, med visse tilpasninger og justeringer, som samtidig fremmer mandatets punkt om ”effektivisering og forenkling”.

### **2) Innstillingens enkeltelementer**

Dersom innstillingens hovedform blir stående, har vi i kap. 3 gått inn på enkeltelementer i forslaget. Vi vil først likevel understreke at det er mange enkeltelementer ved innstillingen som vi mener er riktige og positive, som for eksempel:

- **Utarbeiding av kommunal planstrategi**
- **Utarbeiding av langsiktig arealstrategi**
- **Krav om planbeskrivelser**
- **Gjennomgående arealbruksformål i hele plansystemet**
- **Samordning av KU (konsekvensutredninger) og annet lovverk mot PB-loven**

Samt en rekke **andre enkeltelementer** i lovforslaget.

Vi går ikke nærmere inn på enkeltelementer som etter vårt syn bør opprettholdes i innstillingen. Vi går istedet inn på noen av de enkeltelementene som vi mener er uheldige og som bør endres.

### 3) Forhold ved innstillingen vi mener bør endres

#### Til § 1-8, Planprogram

Utvalget foreslår at det innføres krav om planprogram ved de overordnede planene, og også for områdeplan og detaljplaner med "vesentlige virkninger". Planprogrammet skal være en form for plan for planprosessen. Det foreslås en egen høringsprosess rundt planprogrammet.

#### Våre kommentarer:

Det virker uklart for hvilke områdeplaner krav om planprogram egentlig skal gjelde. I forhold til ovennevnte § 1-8 er § 11-6 formulert slik at det virker som at planprogram skal gjelde områdeplaner uansett. I § 11-6 står også at "*Planprogram kan utelates for områdeplan som er i samsvar med arealdel til kommuneplan*". Skal samtlige områdeplaner ha planprogram? Eller betyr det at områdeplaner som avviker mer eller mindre fra kommuneplanen går inn under uttrykket "områdeplan med vesentlige virkninger"? I tilfelle utvides antall tilfeller av plan med krav til planprogram betraktelig. Dette bør avklares, da planprogram innebærer et vesentlig merarbeid/ ekstra prosess.

#### Vårt forslag:

- Det bør klargjøres hvilke områdeplaner som utløser krav om planprogram, altså om det ikke bare er områdeplaner med "vesentlige virkninger" (§ 1-8) det gjelder.
- Dersom kravet er ment å gjelde også områdeplaner i strid med kommuneplan, bør områdeplanen være "vesentlig i strid" med kommuneplanen for at kravet om planprogram blir utløst.

#### Til § 1-9, Konsekvensutredninger i planer

Utvalget foreslår for kommunenes del at kommuneplanens arealdel skal inneholde konsekvensutredninger. Det samme gjelder områdeplan og detaljplan med "vesentlige virkninger".

#### Våre kommentarer:

Begrepet konsekvensutredninger (KU) i PB-loven innebærer ofte svært omfattende og ressurskrevende utredningsprosesser. På den ene siden er det bra at planlovutvalget ønsker samordning av KU-prosesser og de andre planene i PB-loven. Men for kommunenes del synes det ikke sakssvarende å måtte utføre slike KU allerede under utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel eller i områdeplaner. Det vil kunne føre til nesten uhåndterlige planprosesser i tid og kostnader, for plantyper som også skal omfatte svært mange andre problemstillinger. Dessuten kan utførelse av KU på dette stadiet fort gjelde tiltak lagt inn i planen, som senere ikke viser seg å være aktuelle for gjennomføring av helt andre årsaker.

Evt. bør forslaget ikke være et generelt KU-krav for planer over detaljplannivå, men at kommunene selv kan kreve det.

#### Vårt forslag:

§ 1-9 bør forenkles:

- I planer over detaljplannivå (eks.: Kommuneplanens arealdel, områdeplaner) klargjøres hvorvidt noen av tiltakene i planen vil komme til å bli underlagt krav om KU ved utarbeidelse av detaljplan før gjennomføring. Men loven bør ikke kreve å utføre selve KU på dette stadiet. På dette stadiet er det tilstrekkelig med krav om det langt enklere begrepet "utrede virkningene av planen".
- Begrepet KU, slik det i dag beskrives i loven, kreves gjennomført kun ved utarbeidelse av detaljplan, bortsett fra i følgende tilfeller:
  - Der det er avgjort at områdeplan er tilstrekkelig plangrunnlag for utbygging.
  - Der kommunen selv finner det ønskelig på et plannivå over detaljplan.

### **Til § 11-6, Områdeplan og høringsprosess**

Utvalget foreslår endringer i høringsystemet for befolkning o.a. når det gjelder områdeplaner (tilsvarer nåværende kommunedelplaner/ mindre detaljerte reguleringsplaner).

Det foreslås satt krav til personlig tilskrivning i brev til alle grunneiere, festere og såvidt mulig rettighetshavere i til sammen 4 omganger i planarbeidet.

#### *Våre kommentarer:*

For mange områder vil dette være meget arbeids- og kostnadskrevende. Det kan i mange tilfelle være snakk om hundrevis, kanskje tusenvis av interessenter. Det er dessuten ikke alltid godt nok utbygde registre i kommunen, som kan medføre mye manuelt arbeid i å finne relevante adressater. Vi kan ikke se at prosesskravet står i forhold til hva man oppnår ved vanlig annonsering, bruk av internett mv., i en mer overordnet og mindre detaljert plan som en områdeplan i hovedsak er ment å være. Tilskrivning i brev bør likevel skje der utbygging skal kunne foretas direkte ut fra områdeplan.

#### *Vårt forslag:*

Generelt krav i kap. 11 om varsling med brev i de ulike faser for områdeplan bør utgå. Nåværende krav for kommunedelplaner beholdes (annonsering, bekjentgjøring via internett o. l.), Kommunene kan selv likevel vurdere å bruke tilskrivning direkte ved brev. Kravet bør ellers gjelde der utbygging kan skje direkte etter områdeplan.

### **Til § 12-2, Varighet på detaljplaner**

Utvalget foreslår at bygge- og anleggstiltak i planen, som ikke er satt i gang senest 5 år etter vedtak, må ha nytt planvedtak for å kunne gjennomføres. (Evt. at tiltakshaver gis 2-årige forlengelser.)

#### *Vår kommentar:*

En "5-årsautomatikk" her virker til å gi unødvendig byråkratisering og merarbeid. Det vil medføre stadige ekstraprosesser, søknader og oppfølging for alle slike eksisterende planer – uten at vi ser den store gevinsten med bestemmelsen. Planer er også forskjellige - hva med et hyttefelt der hyttene bygges gradvis ut over mange år? Ofte kan det også være eierskifter som gjør at det går tid. I de fleste tilfeller vil det ikke være noe problem om det går mer enn 5 år før utbygging. Dersom det skulle være et problem i noen enkeltsaker, bør bestemmelsen heller være at kommunen etter 5 år eller mer *kan* gjøre vedtak i en plan om at planen er "foreldet" for en nærmere definert utbygging innenfor planen. Det kan tenkes enkeltsaker der kommunen måtte ønske noe nyere/ bedre enn den planen som er godkjent, og ikke selv kan/ vil gå inn å ta arbeidet med å lage ny plan.

#### *Vårt forslag:*

Andre ledd i § 12-2 bør utgå. Det bør erstattes med et punkt om at kommunen etter 5 år eller mer *kan* gjøre vedtak for en plan om at den er foreldet for en nærmere definert utbygging i planen.

### **Til kap. 18, Utbyggingsavtaler**

Utvalget legger inn et helt nytt kapittel i loven, som gjelder utbyggingsavtaler. Slike avtaler gjelder gjennomføringen av en del type tiltak i planlagte områder, gjennom avtale utbygger/ kommune.

#### *Våre kommentarer:*

Vi mener planlovutvalget legger opp til begrensninger i den frie avtaleretten som er vanskelig å forstå poenget med. Utbyggingsavtaler har i årevis fungert som et sakssvarende og ryddig instrument mellom kommune og utbygger ang. utbyggingsansvar, standardkrav og kommunal overtakelse av veg, vann og avløp. Det er mulig det har vært tilfeller i noen kommuner av at utbyggere synes kommuner har "gått for langt" med å forhandle om annen infrastruktur enn VVA,

eller at kommuner feilaktig har brukt godkjenning av reguleringsplaner som et forhandlingskort ved avtaler. Slike unntak må ikke medføre de hindringer for utbyggingsavtaler som nå er foreslått. Det vil være svært uheldig at utbygger og kommune ikke lenger kan inngå frivillige avtaler også for det som lovutvalget kaller "ikke nødvendig for utbyggingen". Det som "ikke er nødvendig" mener utvalget for eksempel kan være en veg gjennom et område som kan komme til nytte utover det aktuelle området. Vi mener dette er en feil grenseoppgang. Ofte kan denne type tiltak være en nødvendig del av den samlede infrastrukturen i området, men kommunen har ikke området på sine budsjetter før om flere år. Planlovutvalgets forslag vil bety at kommunen da må kaste om på egne investeringer for å legge dem til dette området flere år for tidlig. Det kan også gjelde et område som kommunen i det hele ikke har hatt inne i kommuneplanen som aktuelt utbyggingsområde. Men utbygger har møtt velvilje for sine ønsker og likevel fått godkjent området som reguleringsplan. Utvalgets forslag innebærer da at kommunen, på grunn av en utbyggers ønske om å bygge ut et område, tvinges til egne investeringer som det ikke var lagt opp til i det hele. Det vil da være urimelig at ikke kommunen kan avtale med utbygger at utbygger tar denne investeringen, selv om utbyggingen når den først skjer, kan komme til nytte også utenfor området. Det synes merkelig at utvalget omtaler dette som "gaver" som ikke bør tillates. Forøvrig er det lagt opp til en prosess også rundt utbyggingsavtaler, med høringer osv. også der. Dette synes å gi en unødvendig tid- og ressursbruk, da utbyggingsavtaler jo følger opp planer som allerede er behandlet, og som allerede har vært gjennom høringsprosesser.

#### Vårt forslag:

- Kapitlet om utbyggingsavtaler bør utgå, og nåværende frie avtalerett beholdes.
- Dersom kapitlet om utbyggingsavtaler beholdes, bør punktet om offentlig høring utgå.

#### Navnebruken på plantypene

Utvalget foreslår overgang til nye navn på planene:

- Områdeplan (tilsvarer nåværende kommunedelplan + reguleringsplan for litt større områder)
- Detaljplan (tilsvarer nåværende reguleringsplan for mindre områder + bebyggelsesplan)

#### Vår kommentar:

Det er neppe forenkling eller effektivt å innføre nye navn på plantypene. I mange år framover vil man da måtte forholde seg til 6 ulike planbegreper. De nåværende planene vil for en stor del fortsatt leve side om side med de nye som dukker opp innimellom de nåværende og etterhvert erstatter disse:

- Kommuneplan (nåværende + nytt begrep)
- Nåværende kommunedelplan
- Ny områdeplan
- Nåværende reguleringsplan
- Ny detaljplan
- Nåværende bebyggelsesplan

Dessuten er særlig det nåværende begrepet reguleringsplan godt beskrivende for at det foreligger en myndighetsutøvelse. Begrepet er eksplisitt offentlig og skiller det klart fra uformelle "planer" ellers. Nåværende navn bebyggelsesplan er ikke perfekt, men igjen – antall planbegreper bør reduseres.

#### Vårt forslag:

Navnet områdeplan bør erstattes av navnet reguleringsplan.  
Navnet detaljplan bør erstattes av navnet bebyggelsesplan.