

**Sak 485 NOU 2003:14 - Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II - Planlovutvalgets utredning med lovforslag - Oslo kommunes høringsuttalelse - Byrådsak 331 av 13.11.2003**

Sendt til byrådet.

**Bystyret har behandlet saken i møte 17/12/2003 sak 485**

FORSLAG:

*Forslag fremsatt i komiteen:*

*Per Trygve Hoff på vegne av H fremmet følgende tilleggsforslag til byrådets innstilling:*

Notat av 19.11.2003 fra byråd Peter N. Myhre bes innarbeidet i Oslo kommunes høringsuttalelse:

1.

Arealformål i områdeplan (§11-3)

*(Før avsnittet "Bestemmelser i områdeplan" nederst side 9)*

I dagens plan- og bygningslov finnes friområde som eget reguleringsformål for områder som kommunen skal erverve og opparbeide som grøntområder. Fellesområder benyttes tilsvarende for grønne områder som forutsettes privat eid og opparbeidet, mens friluftsområder betegner større naturområder som ikke erverves eller opparbeides. En tilsvarende inndeling finnes ikke i forslaget til ny plan- og bygningslov. Grøntstruktur og grøntområder er tatt med som et underformål under areal for bebyggelse og anlegg. Det kommer ikke fram hvor vidt dette er ment å være offentlige eller private arealer. Grøntstruktur og grøntområder er ikke nevnt som underformål under LRNF-områder.

2.

Bestemmelser i områdeplan (§11-5)

*(Inn etter andre setning i siste avsnittet under overskriften (andre avsnitt side 10))*

Et punkt som det bør kunne gis bestemmelser om er avfallsløsninger i tilknytning til den enkelte bolig. Problemet man i mange byggesaker kan komme opp i, er at avfallsløsninger først blir tatt opp etter at bygget står ferdig og det finns færre muligheter for å innpasse aktuelle avfallsløsninger. Avfallsbransjen vil alltid være i en kontinuerlig utvikling. Tendensen går mot større grad av kildesortering, og nye oppbevarings- og transportløsninger er under stadig utvikling. Særlig i byområder og tettbygde strøk er plassproblemer påtrengende, og da gjerne i forbindelse med fortetting på eksisterende bebygde tomter. Oslo kommune ønsker bestemmelser om hvordan byggherrer ved nybygg og større ombygningsarbeider må ta vare på plassforhold for avfallsløsninger. Dette gjelder plassbehov, avstand til kjørbare veier, samt vurdering av innebygde avfallsløsninger (utforming av avfallsrom m.m.) i samråd med kommunen. For områdeplaner og detaljplaner kan bestemmelser for avfallssug være aktuelt å vurdere på lik linje med annen infrastruktur som vann og fjernvarme, da det for nye utbyggingsområder og i bygater kan være aktuelt å legge

ned transportrør for avfallssug, og innarbeide regler og krav til påkobling av avfallsløsninger i tilknytning til dette.

3.

#### 2.5 Særlige planleggingsoppgaver (del V)

*(Som et nytt tredje avsnitt under denne overskriften, på side 12)*

Når det gjelder samordnet areal- og transportplanlegging spesielt vil de statlige myndighetene få en større og styrende rolle i planprosessen også knyttet til region og kommune. Oslo kommune ønsker ikke en slik innsnevring i den kommunale styringsretten. Det er også uklart hva som ligger i begrepet regional samferdselsmyndighet i §13-2. Oslo kommune ønsker ikke en slik myndighet i Oslo-regionen.

4.

#### 2.6 Avtaler om gjennomføring (Del VII)

*(Avslutningsvis i avsnittet side 12)*

Betegnelsene for hva som kan omfattes av en utbyggingsavtale blir noe upresise. Bl.a. er brukt begrepene fellesarealer og turveg. Dette er ikke begreper man finner igjen i arealformålene, mens begrepet grøntstruktur og grøntområder, som finnes i arealformålene, ikke er nevnt som tiltak som utbygger gjennom en utbyggingsavtale kan pålegges å finansiere.

*Øystein Sjøtveit på vegne av F fremmet følgende tilleggsforslag til byrådets innstilling:*

Komiteens medlemmer fra F er svært opptatt av forenklinger og effektiviseringer av planbehandlingen.

Disse medlemmer har dessverre ikke hatt nok tid til å kunne gi en utfyllende uttalelse til NOU 2003:14, men vil generelt påpeke at utredningen ikke først og fremst synes fremstå som et verktøy for forenklinger. Innføring av nye planbegreper, kommuneplaner for temaer og virksomhetsområder, hensynssoner m.v. skaper et omfattende opplæringsbehov for alle deltagere i en plan- og byggeprosess.

Disse medlemmer er svært skeptiske til hvorvidt gjennomføring av lovforslag i samsvar med utredningen egentlig vil innebære forenkling og effektivisering, og imøteser at det videre arbeid med nytt forslag til Planlov tar utgangspunkt i behovet for reelle forenklinger fremfor viljen til å forandre for forandringens skyld.

*Ola Elvestuen på vegne av V fremmet følgende endringsforslag til byrådets innstilling:*

1. Til pkt. 1.4 Samordning:

Siste avsnitt utgår. (Oslo kommune vil trekke frem § 11-5.....tunge saksbehandlingsprosesser.)

2. Til pkt 2.7 Diverse bestemmelser:

1. avsnitt utgår. (Med utgangspunkt i.....legges ut til offentlig ettersyn.)

*Forslag fremsatt i bystyret:*

*Erling Folkvord på vegne av RV fremmet følgende tilleggsforslag:*

1.

I § 18 gis forslag til bestemmelser for utbyggingsavtaler. Det må i § 18-1 inntas som en mulig betingelse for planvedtak eller tillatelse at tiltakshaver besørger vernetiltak. I forbindelse med utbyggingsplaner i bebygde områder inntreffer ofte "spill" eller "forhandlinger" omkring forhold mellom vern og økning av byggerett. Noen ganger slike prosesser resulterte i at deler av et planområde er regulert til bevaring mens utfallet allikevel har blitt fortsatt forfall.

2.

Det må klargjøres at rekkefølgebestemmelser kan brukes for å sikre vern og gjennomføring av vernetiltak forut for en gitt utbyggingsrett.

3.

I forslag til § 19-1 står det at dispensasjon kan gis dersom fordelene ved å gi dispensasjon anses større enn ulempene. Det må stilles klare krav om dokumentasjon av at "bytteforholdet" har positiv balanse for de hensyn som er aktuelle. Det bør strammes inn på både dispensasjonsadgang og på adgang til å delegerer myndighet i slike saker. Ved dispensasjoner må det kunne stilles vilkår om vern og gjennomføring av vernetiltak.

4.

Under forslaget § 19-3 og 19-4 er det anført at §§ 31 og 32 i dagens plan- og bygningslov settes inn for videre bearbeiding av departementet.

Reglene om erstatning i § 32 nr. 1 må endres slik at kommunen ikke blir erstatningspliktig der kommunen ved ny plan fjerner utbyggingsmuligheter kommunen har gitt i tidligere plan. Grunneiere gir ikke økonomisk vederlag til kommunen ved regulering til bebyggelse, slik at det derfor bør vises tilbakeholdenhet ved å gi erstatning ved regulering som fjerner den samme byggerett. Det må gjelde en foreldelsesfrist for gjennomføring av plan hvor erstatningsplikt faller bort ved foreldelse.

5.

Ekspropriasjon til gjennomføring av regulering til bevaring må utgjøre et effektivt virkemiddel på kommunalt plan. Slik ekspropriasjon har også en preventiv effekt når det gjelder mangelfull oppfølging av bestemmelser gitt i plan.

#### **Votering:**

Byutviklingskomiteens innstilling, siste avsnitt under "Områdeplan (kap 11)" ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling, første avsnitt under "Bestemmelser i områdeplan (§ 11-5)" ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling, siste avsnitt under "2.5 Særlige planleggingsoppgaver (del V)" ble vedtatt mot 15 stemmer (A).

Byutviklingskomiteens innstilling, pkt. 2.6 Avtaler om gjennomføring (Del VII) ble enstemmig vedtatt.

Fs tilleggsforslag, første avsnitt, ble forkastet mot 25 stemmer (H og F).

Fs tilleggsforslag, andre avsnitt, ble forkastet mot 10 stemmer (F).

Vs endringsforslag nr. 1 ble vedtatt mot 27 stemmer (H, F og KrF).

Vs endringsforslag nr. 2 ble vedtatt mot 25 stemmer (H og F).

Byutviklingskomiteens innstilling for øvrig ble enstemmig vedtatt med unntak av innstillingens pkt. 1.5 og pkt. 1.6, tredje, fjerde, femte og sjette setning i første avsnitt, der RV stemte imot.

RVs tilleggsforslag ble forkastet mot 2 stemmer (RV).

*Etter dette er bystyrets vedtak følgende:*

Oslo kommune avgir slik høringsuttalelse til NOU 2003:14 – Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II:

### 1. Hovedpunkter

#### 1.1 Økt tidligavklaring og sektorsamordning vil gi økt kvalitet

Innledningsvis vil Oslo kommune rose Planlovutvalget for utredningen. Den har fanget opp aktuelle problemstillinger og har i hovedtrekk fremmet et forslag til plandelen av en ny plan- og bygningslov som møter samfunnets nye krav som beskrevet innledningsvis i utredningen. Oslo kommune vil på generelt grunnlag støtte Planlovutvalgets forslag om større vektlegging av forenkling, effektivitet og fleksibilitet og samtidig økt grad av medvirkning. Kommunen støtter utvalgets anbefaling om å opprettholde en samlet plan- og bygningslov fordi sammenhengen mellom samfunnsplanlegging, arealplanlegging og gjennomføring av planene gjennom byggesaksbehandling er viktig og bør opprettholdes. En ny og mer oppdatert plandel er ønskelig, og iverksettelse bør skje innen rimelig tid. Videre støttes utvalgets kommentar om at det kreves en kontinuerlig oppdatering av loven.

Oslo kommunes inntrykk er at lovforslaget legger opp til en struktur for mer strategisk og målrettet planlegging og vurderer dette som positivt. Lovforslaget fremstår imidlertid som meget ordrik med omfangsrike bestemmelser. Det virker som om både formål og intensjoner som vanligvis er å finne i forarbeider, i stort omfang nedfelles i bestemmelsene. Det fremstår som usikkert om dette vil åpne for mer entydig bruk og tolkning av loven og det anbefales en opprydding i forhold til dette før lovforslaget gjøres gjeldende.

#### 1.2 Fleksibilitet i planverktøyene er en viktig forutsetning

Oslo kommune ser det som avgjørende at plansystemet er fleksibelt med muligheter til å skreddersy formål og bestemmelser til enhver situasjon. Forslaget til område- og detaljplan gir mer fleksibilitet i forhold til dagens regelverk (utvidelse av hjemmel til å gi bestemmelser, innføring av hensynssoner osv.). Det vil være en klar fordel å kunne skille klarere mellom bruk og funksjon på den ene siden og betingelser i form av hensyn eller restriksjoner på den andre. Oslo kommune er særlig positiv til den fleksibilitet dette gir i forhold til at betingelser ofte overlapper flere typer bruk og

funksjoner. Dette vil også gi et klarere bilde av hvilke viktige hensyn som må tas ved utbygging i de ulike arealformålene og gi et bedre grunnlag for å behandle nye planinnspill eller dispensasjonssøknader. Disse grepene vil kunne føre til en effektivisering og klargjøring gjennom hele plan- og byggesaksprosessen. Det anses også som kvalitetsfremmende at man kan stille ulike funksjons- og miljøkrav i planbestemmelser da dette vil gjøre planene mer robuste over tid samtidig som kvalitetselementer kan angis.

### 1.3 Ytterligere forenkling og effektivitet er nødvendig

Utredningen inneholder forslag til nytt plansystem. Plantypene områdeplan og detaljplan skal erstatte dagens kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det kan stilles spørsmål ved om forslaget til lovendring samlet sett fører til tilstrekkelig forenkling ved at det stilles økte krav til overordnet planavklaring, omfattende krav til medvirkning/ plan-prosessene, krav om planprogram og konsekvensutredning ved større planarbeid og krav om varsling av områdeplan til alle grunneiere. Det bør vurderes nærmere i det videre lovarbeidet om ytterligere forenkling kan oppnås, særlig knyttet til behandlingen av enklere og konfliktsvake prosjekter i samsvar med kommunenes overordnede arealpolitikk.

Arealplanlegging er ofte konfliktfullt, og kommunen må avveie interesser som til dels kan trekke i forskjellige retninger. Oslo kommune er derfor enig med utvalget i viktigheten av å få etablert mekanismer som, på et tidlig tidspunkt, kan bidra til å klarlegge og avveie alle de forskjellige interesser som gjør seg gjeldende i planområdet og dets influensområde. Forslagene til å skape åpne og gode planprosesser vurderes som positive. Oslo kommune ser det som både viktig og nødvendig at prosessene kan tilpasses den konkrete plan, og at prosessene ikke blir mer omfattende enn nødvendig. Lovforslaget innebærer en tidlig avklaring av planprosesser (herunder lovpålagt oppstartsmøte), delegasjon av enkle planoppgaver til kommunens administrasjon og det åpnes for at rammesøknad kan behandles samtidig med detaljplan. Kommunen ser dette som en vesentlig forbedring i forhold til dagens system og mener dette vil kunne knytte plan- og byggesaksbehandlingen tettere sammen. Disse grepene innebærer mulighet for en forenkling og effektivisering. Sammen med muligheten for en utvidet bruk av mindre vesentlige endringer vil dette forslaget kunne oppveie noe av den foreslåtte økte ressursbruken tidlig i planprosessen.

Større vektlegging av tidlige faser i planarbeidet er positivt og vil kunne gi en økt kvalitet, men graden av forenkling er begrenset. Oslo kommune mener at konsekvensen av en økt innsats i utarbeidelse av større og overordnede planer bør være at det åpnes opp for en vesentlig enklere saksbehandling og prosess for enkle saker enn det lovforslaget legger opp til. Det bør vurderes nærmere om tiltak som gir miljøforbedring i forhold til dagens arealbruk, hvor konfliktnivået er lavt og hvor tiltaket er i samsvar med kommunenes overordnede arealbrukspolitikk, kan behandles som mindre vesentlig endring i langt større grad enn lovforslaget legger opp til.

#### 1.4 Samordning av plan- og bygningsloven og sektorlover anses positivt, men vil være ressurskrevende

Oslo kommune ser det i utgangspunktet som positivt at kommunen i forslaget gis større innflytelse og nye oppgaver bl.a. gjennom forslag til samordning av planlegging etter plan- og bygningsloven og planlegging etter sektorlov, ved å styrke plan- og bygningsloven som sektorovergripende samfunnsplanlegging. Utvalget tar sikte på at plan- og bygningsloven skal kunne erstatte flest mulig vedtak etter særlov.

Oslo kommune ser fordeler med pålegg om forvaltning i samsvar med vedtatte planer da forvaltningsvedtak etter annen sektorlovgivning kan påvirke arealers egenskaper og verdier betydelig. Det uttrykkes i lovforslaget at saksbehandling etter sektorlov og planbehandling skal samordnes. Forbedringer på dette punkt kan føre til forenkling og effektivisering. Dette vil kunne sikre en mer samordnet langsiktig tenkning og ses som spesielt viktig i forhold til at overordnede planer blir forpliktende for sektormyndighetenes arealrelaterte vedtak. Det vil være en fordel for kommunen å forholde seg til de statlige sektormyndighetene når rammene for samarbeidet er tydeligere fastlagt enn i dag.

Oslo kommune ser imidlertid med bekymring på de økte administrative og økonomiske konsekvenser kommunen vil få som en følge av den foreslåtte samordningen. Særlig vil forslaget medføre økt behov for administrative ressurser idet kommunen vil kunne få ansvaret for planlegging på nye sektorer. Det er behov for en sortering av roller i forhold til sektorinteresser og -lover. Hvis det med lovforslaget er tenkt at plan- og bygningsloven skal erstatte sektorlovene generelt er Oslo kommune bekymret for om prosessene kan bli for tungrodd og omfattende. Det er dessuten i lovforslaget noe uklart hvilke virkemidler som skal sikre at hensyn som før ble ivaretatt i særlov, nå skal søkes ivaretatt gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Det stilles også spørsmålsteget ved hvilke sanksjonsmuligheter kommunene vil ha i forhold til tiltak som ikke krever godkjenning i plan- og bygningsloven (jf. § 1-12).

#### 1.5 Redusert kommunalt selvstyre

Lovforslaget bærer preg av økt statlig styring og redusert kommunalt selvstyre i forhold til at mekanismer for statlig involvering på verne- og miljøsidan av planlegging og regional planlegging er økt. Dette vurderes av Oslo kommune som negativt både i forhold til effektivisering, forenkling og forutsigbarhet. For regional planlegging gjelder dette særlig forslaget om å kunne gjøre fylkesdelplanen juridisk bindende. Ønsket om å lovhjemle ansvaret for å sikre regional planlegging er forståelig. Oslo kommune mener imidlertid det er viktig at kommunene selv får velge hensiktsmessig planverktøy og organisering og er derfor negativ til at fylkesplanen gjøres juridisk bindende. Det er i lovforslaget (§§ 2-2 og 2-5) foreslått at ansvaret for regional planstrategi er forbeholdt fylkestinget. Oslo kommune ser det som en uheldig begrensning at ansvaret utelukkende er forbeholdt fylkestinget og foreslår at det åpnes for andre typer organisering og ansvarsfordeling for utvikling av regional planstrategi, for eksempel knyttet til interkommunalt samarbeid hvor kommunene selv har den besluttende myndighet i planarbeidet.

I § 9-10 foreslås for eksempel ellers at Kongen kan hindre at arealdelen i kommuneplanen endres eller oppheves. Dette anses som et sterkt inngrep i kommunenes selvråderett. Det bør være tilstrekkelig at statlige organer har innsigelsesrett og departementet har anledning til å omgjøre kommuneplanen, slik lovforslaget allerede gir anledning til gjennom §§ 1-14 og 10-5.

## 1.6 Økning av planbehovet

Ved å gjøre arealdelen til kommuneplanen generell, øker planbehovet. Oslo kommune er bekymret for den ressursmessige og økonomiske belastning som pålegges kommunene gjennom å plassere ansvar for å utarbeide områdeplaner til kommunene selv. Selv om det åpnes for at andre myndigheter eller private kan utarbeide utkast til områdeplan, vil kommunen måtte legge ned betydelige ressurser ved utarbeidelse av områdeplan i forkant av behandling av detaljplaner og enkeltprosjekter. En modell som forutsetter til enhver tid ajourholdt plangrunnlag strider mot "livets realiteter" og er nærmest uoppnåelig. Prinsippet om at ingen tiltak kan tillates (selv om de er i samsvar med kommunens arealdel) før plankrav er innfridd er eksempel på en uheldig virkning av denne modellen og bør/må revideres. Planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med områdeplaner vil også belaste kommunens ressurser og økonomi.

Det foreslås videre i lovforslaget at det for formålene 1.) areal og bebyggelse og 2.) anlegg og areal for omforming og fornyelse, ikke gis anledning til å gjøre planen gjeldende for lengre enn 10 år. Oslo kommune går sterkt i mot forslaget da dette vil medføre et svært økende planleggingsbehov uten at dette uten videre kan ses å være nødvendig.

## 2. Kommentarer til lovteksten

### 2.1 Innledende bestemmelser (Del I)

Det er listet opp en rekke hensyn under lovens formål og innholdet i bestemmelsen har blitt omfattende. Oslo kommune støtter likevel utvalgets forslag om å nevne i formålparagrafen de overordnede hensyn og samfunnsoppgaver som loven og plansystemet skal søke å vareta og at plan- og bygningsloven må ha bærekraftig utvikling som sitt overordnede mål. Oslo kommune merker seg at det presiseres at listen ikke er uttømmende. Videre vises det til at plan- og bygningsloven er sektorovergripende, og at den skal samordne og avveie de forskjellige hensyn gjennom planlegging. De ulike hensynene vil ofte komme i motstrid og by på vanskelige avveininger. Oslo kommune er derfor usikker på om (tilrettelegging for) samordning og avveining av de ulike samfunnshensynene bør fremkomme som formål i loven. § 1-1 beskriver formålet med loven herunder verdier implisitt og det synes da unødvendig å utdype verdier ytterligere i § 1-4, slik at paragrafen bør kunne utgå. Oslo kommune ser imidlertid verdien av § 1-4 i form av retningslinjer for saksbehandling etter loven og støtter intensjonen om at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig.

Oslo kommune er av den oppfatning at deler av regler om saksbehandlingen kunne vært overlatt til forskrift da disse kan være mer utfyllende og er lettere å revidere. Dette gjelder generelt for hele lovforslaget, men særlig for §§ 1-7, 1-8 og 1-10.

### Medvirkning (§ 1-7)

Utvalget presiserer at planmyndigheten skal sørge for åpen og bred medvirkning i planprosessene. Oslo kommune er enig i at det er viktig at alle berørte interesser får mulighet til å bli hørt tidligst mulig i planprosessen. Arealplanlegging i Oslo dreier seg ofte om fortetting og komplekse problemstillinger med mange involverte, og det er derfor en utfordring å finne systemer som sikrer at medvirkningen kan skje på en enkel måte. Samtidig skal prosessene sikre at de berørte interesser kommer fort på banen. Medvirkning kan være ressurskrevende, og det kan oppstå konflikt mellom det å effektivisere planleggingen og å legge til rette for økt medvirkning. Oslo kommune stiller seg imidlertid positiv til utvalgets forslag om medvirkning, og mener at medvirkning er helt nødvendig for at arealplanleggingen skal ha legitimitet i befolkningen. Det er positivt at forslagsstiller selv pålegges et medvirkningsansvar for sine planer.

Oslo kommune støtter særlig utvalgets forslag til presisering av kommunens rolle for å ivareta medvirkning fra interesser og hensyn som ikke har klare talspersoner. Det kan vises til kommunens ordning med barnerepresentant hvor det er utpekt en person i hver bydel, som forutsettes å ha kontakt med barn i sitt daglige virke, til å ivareta barns og unges interesser i planleggingen.

### Risiko og sårbarhetsanalyser (§ 1-10)

Med hjemmel i denne paragrafen pålegges kommunene en helt ny type planoppgave. Oslo kommune mener det er viktig å vurdere risiko og sårbarhet i arealplanleggingen, men ser det som viktig å avklare innholdet i disse analysene for å unngå merarbeid med begrenset nytte. Utredningskravene bør differensieres.

### Digitale verktøy og kommunal planbase (kap. 3)

Utvalget går inn for at departementet gjennom forskrifter skal fastsette hvordan kart, plankart og annen stedfestet informasjon skal tilrettelegges for å tilfredsstillende en elektronisk og standardisert planprosess. Videre legges det opp til at alle kommuner skal ha en planbase som viser plansituasjonen for den enkelte eiendom, og inneholder plankart, bestemmelser, vedtak og andre opplysninger av betydning for arealbruken.

Oslo kommune slutter seg til utvalgets forslag/intensjon. Databasert informasjons- og kommunikasjonsteknologi vil gjøre det mulig å effektivisere og kvalitetssikre mange sider av planprosessen. Det fremheves at bruk av digital informasjon og digitale verktøy i planprosessene vil være effektiviserende. En kommunal elektronisk planbase vil sikre publikum lett tilgang til planinformasjon, og vil medføre at kommunen kan gi bedre service. Dette forutsetter en høy kvalitet på kartgrunnlaget med løpende oppdateringer.

Når søker leverer grunnkart som vedlegg til sak/søknad og dette er ment å bli integrert kommunens grunnkartbase, mener Oslo kommune at det må kunne bes om at data leveres i henhold til FKB-standarden (som er en produksjons-spesifikasjon for felles kartdatabase) samt kommunens retningslinjer.

Oslo kommune mener at enkelte spørsmålsstillinger og begrep bør vurderes avklart, herunder nærmere om når kommunen etter forslag til § 3-1 tredje ledd kan kreve



utarbeidelse av kart. Videre kan det være hensiktsmessig å klart gi uttrykk for hvem som vil ha rettigheter til det aktuelle kartmaterialet.

## 2.2 Nasjonale hensyn og oppgaver i planleggingen (Del II)

Oslo kommune støtter utvalgets innspill om at regjeringen i større grad enn i dag samordner nasjonale mål og virkemidler på sektorer som har stor betydning for utviklingen i fylker og kommuner da statens samlede planpolitiske føringer er viktig grunnlag for den regionale og lokale planleggingen og ser på forslagene til systematisering av statlig samordning gjennom statlige planretningslinjer og planbestemmelser som gode virkemidler i å oppnå dette. Det er i dette svært viktig at berørte kommuner og fylkeskommuner gis anledning til å uttale seg før vedtak.

## 2.3 Regional planlegging (Del III)

Planlovutvalget foreslår at fylkeskommunen en gang i hver valgperiode skal vedta en regional planstrategi (§ 5-3). Det legges videre opp til at det kan utarbeides fylkesdelplan for arealbruk som er juridisk bindende (§ 6-6). Planlovutvalgets forslag inneholder også et sett med nye og utvidede regler for interkommunalt samarbeid (kap. 7). Her åpnes det både for frivillig og pålagt samarbeid. For Oslo er det interkommunale samarbeidet viktig da det er et stort behov for regional samordning og beslutning i Oslo-regionen. Det har vært ulike forsøk på regional planlegging i lengre tid, uten at man har kommet fram til noen gode løsninger, verken i administrativ struktur eller når det gjelder gjennomføring av oppgaver. Tidligere forsøk har blant annet strandet på at det regionale nivå har manglet myndighet til å ta beslutninger, og virkemidler til å gjennomføre dem, på tvers av medlemskommunenes vilje. Samferdsel, og behovet for en kollektivbasert knutepunktstrategi, kan nevnes blant temaer hvor behovet for en regional samordning er størst. I Oslo-regionen er interkommunalt samarbeid ekstra komplisert pga intern fylkesgrense, forskjell i kommunestørrelse, og pga styringsstrukturen (Oslo kommune er som kjent både kommune og fylkeskommune). I Oslo-regionen er behovet for en samordnet areal- og transportplanlegging ekstra presserende fordi dette er et integrert bolig- og arbeidsmarked. Undersøkelser av arealbruken i mange kommuner i Akershus viser at en svært stor andel av utbyggingen både for bolig- og næringsformål skjer uten hensyn til den felles arealpolitikk som er trukket opp på regionalt nivå. Det er et stort problem at det regionale nivå i Akershus mangler virkemidler som har betydning for kommunal arealdisponering.

Det er i forslaget lagt opp til en toppung styring ved at fylkesdelplanen godkjennes gjennom kongelig resolusjon. Oslo kommune vurderer dette som det motsatte av forenkling ved at kommunene ikke gis rom for selvstyre.

Oslo kommune støtter utvalgets forslag til bestemmelser om interkommunalt plansamarbeid og med å etablere spilleregler for et slikt samarbeid gjennom retningsgivende regler samtidig som de deltakende kommunene gis stor grad av frihet til å organisere slikt samarbeid som de finner mest hensiktsmessig. Oslo kommune presiserer at kommunen(e) selv må bestemme organisering og valg av plantype. Det bør heller lovfestes krav til at det i nødvendig utstrekning skal gjennomføres regional planlegging snarere enn å angi en modell for hvordan dette skal skje (jf. §§ 6-5 og 6-6).

## 2.4 Kommunal planlegging (Del IV)

Oslo kommune stiller seg positiv til at det presiseres at alle plantyper skal vurderes i et bredt samfunnmessig perspektiv og at det legges opp til et samarbeid mellom offentlige organer og private aktører. Det er særlig positivt at kommunen gis frihet til selv å bestemme hvordan planarbeidet skal organiseres innenfor de rammene som gjelder for de enkelte plantypene.

Kommunal planstrategi og kommuneplan (§ 8-3 og kap. 9)

Lovforslaget inneholder et krav om at alle kommuner tidlig i hver kommunestyreperiode skal vedta en kommunal planstrategi, som inkluderer en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til bl.a. samfunnsutvikling og langsiktig arealstrategi, samt en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden. Planstrategien kan bl.a. konkludere med at kommuneplanen videreføres uten endringer. Kommuneplanen foreslås fortsatt å inneholde samfunnsdel og arealdel, samt handlingsdel. Som før kan det også utarbeides tematiske kommunedelplaner, mens geografiske kommunedelplaner erstattes av områdeplaner. Nytt er at loven hjemler en langsiktig arealstrategi som del av kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel skal omfatte hele kommunens areal første gang den utarbeides. Ved senere revisjon kan den begrenses til å gjelde de delene av kommunen hvor det er revisjonsbehov.

Oslo kommune ser fordeler ved innføring av en kommunal planstrategi, men presiserer viktigheten av at det ikke er adgang til å fremme innsigelse mot forslag til planstrategi. Selv om dette vil innebære et nytt obligatorisk ledd i planforvaltningen, vil trolig en slik kommunal planstrategi kunne være nyttig ved at det i forbindelse med behandling i politiske organer vil kunne oppstå viktige diskusjoner. Planstrategien kan tydeliggjøre hvilke planer som bør utvikles og hvilke planverktøy som bør benyttes. Lovbestemmelsen legger også opp til bedre samordning på et tidlig tidspunkt og åpner en prosess som i dag er lukket. Det vurderes som nødvendig at planstrategien kan tilpasses ulike situasjoner i ulike kommuner. Oslo kommune er videre positiv til at en langsiktig arealstrategi nå er lovhjemlet. Arealstrategi er i dag et kjent begrep for Oslo kommune og Oslos kommuneplan kan på mange måter leses som en arealstrategi.

For Oslo kommune er det viktig at loven gir rammer for at det er nettopp hovedtrekkene som skal fastlegges i kommuneplan. Rettsvirkningen for kommuneplan er bindende i lovforslaget, mens det ligger muligheter for veiledende kommuneplan i gjeldende lov. Det må åpnes for at den enkelte kommune i vedtaket skal avgjøre om kommuneplanen er veiledende eller bindende. En bindende kommuneplan kan være uheldig når endringsprosessene er så raske som i Oslo. Det bør også ligge en mulighet for å kunne vedta planforslag som er i strid med kommuneplanen.

Arealdelens styringsverktøy er av utvalget foreslått til; arealformål, hensynssoner, retningslinjer og bestemmelser. Utvalget har lagt stor vekt på å søke å få til mest mulig gjennomgående betegnelser for arealformål og hensynssoner for arealplaner på ulike nivåer. Oslo kommune ser dette som hensiktsmessig for forståelse av planene, fremstillingen og samordning av prosesser. Det må legges vekt på en absolutt

klargjøring av hvilken detaljeringsgrad som er mulig og hvilken rettsvirkning som gjøres gjeldende ved bruk på de forskjellige plannivåer. Dette bør beskrives nærmere i forskrift.

Gjennom planbestemmelsene kan det innenfor et planområde gis funksjonskrav som beskriver hva området skal inneholde, uten at det må foretas en detaljert plassering av forskjellige typer aktiviteter. Likeledes foreslås det å gi hjemmel for fastsettelse av mål for miljøkvalitet med tanke på utvikling av miljøindikatorer som kan legges til grunn for bedre å kunne måle miljømessig utvikling i kommunen. Oslo kommune stiller seg positiv til dette på et overordnet nivå.

#### Arealformål og bestemmelser (§§ 9-7, 9-9, 11-3 og 12-3)

Oslo kommune er i utgangspunktet positiv til en oppdatering av begrepene vedrørende formål. Det ses som positivt at areal for bebyggelse og anlegg samles og at grøntstruktur og grøntområder i tilknytning til byggearealer defineres som en del av byggeområdet. Oslo kommune mener også at formålet areal for omforming og fornyelse vil være et nyttig instrument i byplanleggingen som vil gi muligheter for å gi en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk i slike områder. Det virker imidlertid usikkert om utvalget har funnet fullt ut dekkende underformål- og formuleringer av disse. Oslo kommune mener det er viktig at underformålene er klare og entydige og tror det kan knyttes for stor grad av tolkning til eksempelvis begrepene sentrumsformål, kjøpesenter, fritids- og turistformål. I kommuneplan vil det imidlertid være hensiktsmessig med generelle formål, selv om det bør være mulig med en differensiering innenfor LRNF områdene. Det bifalles at det inntas i bestemmelser mulighet for å stille utformingskrav i LRNF områder. For LRNF områder er det i lovforslagets § 9-9 foreslått at bestemmelser som har vesentlig betydning for igangværende virksomhet bare kan pålegges gjennom områdeplan eller detaljplan. "Vesentlig betydning" kan gi rom for tolkninger og må presiseres. For øvrig ser Oslo kommune positivt på mulighetene til å stille funksjons- og miljøkrav da dette vurderes som et meget fleksibelt verktøy. Også muligheten til å påby eller forby spesielle tekniske løsninger ses som positivt.

Oslo kommune understreker at forslagene til regler for nye formål og bestemmelser er vanskelig å vurdere uten å ha prøvd dem ut. Det er imidlertid tydelig at her ligger større muligheter til å skreddersy planforslaget til ulike situasjoner enn det som hjemles i dagens lov, og kommunen støtter dette. For å utnytte de mulighetene som ligger i forslaget, må nødvendigvis både forslagsstiller og planmyndigheten inneha nødvendig kompetanse.

Oslo kommune støtter flertallet i utvalget under pkt. 4 vedrørende regulering av vannoverflate, vannsøyle og bunn. Det er viktig at det gis mulighet til å regulere tiltak på overflaten, i vannsøylen og på bunnen for å gi kommunen muligheter til å forvalte ressurser og av generelle miljøhensyn.

#### Hensynssoner (§ 9-8)

Det foreslås innarbeidet hensynssoner som et supplement til planformål.

Hensynssoner kan inngå i arealdelen gjennom vedtak av annen myndighet med hjemmel i særlovgivning. Dette stiller store krav til sektorsamordning. Oslo kommune mener det er uklart hvorvidt hensynssoner må følge planhierarkiet eller om de kan innføres på et "lavere" plannivå som for eksempel områdeplan uten å være avmerket

på kommuneplanen. Det er også uklart hva som skjer med hensynssoner når en detaljplan frafaller/opphører.

#### Områdeplan (kap. 11)

Utredningen legger opp til å erstatte dagens kommunedelplaner og reguleringsplaner med en ny plantype; områdeplan. Hensikten er å bedre rettssikkerhet for berørte parter, og å få et mer forutsigbart og fleksibelt plansystem der samme plan kan variere fra grovmasket til detaljert. Mange har ønsket seg større muligheter til å velge ulike formål, og muligheter til å kunne gi mer detaljerte bestemmelser i kommunedelplanen. Disse har man her kommet i møte. Konsekvensen har imidlertid blitt at områdeplanen må regnes som enkeltvedtak med de klagemuligheter det gir, samt at det blir krav om varsling av alle grunneiere m.m. for å sørge for en forsvarlig rettssikkerhet. Det siste er svært ressurskrevende for Oslos vedkommende. På den annen side er det spennende at områdeplanen presenteres som kommunens plan for et område, som kan gi rammer for private planforslag knyttet til konkrete utbyggingsplaner. Et slikt perspektiv åpner for mange muligheter. Man kan se større områder under ett og gis et styringsverktøy for å ivareta sosial infrastruktur som vil oppstå som en konsekvens av store boligutbygginger. En vedtatt områdeplan gir muligheten til å gjennomføre parallell behandling av ulike utbyggingssaker i samme område.

Oslo kommune støtter utvalget i forhold til viktigheten av å styrke borgernes rettssikkerhet, men påpeker at utvidet klagerett vil kunne medføre økt ressursbruk for kommunen. En mer generell arealdel i kommuneplanen øker behovet for utarbeidelse av områdeplan, noe som ikke anses som en forenkling i forhold til dagens situasjon. Oslo kommune er Norges største kommune, og for enkelte områder vil det være svært vanskelig å lage tilstrekkelig detaljerte områdeplaner som kan gi grunnlag for utbygging. Oslo kommune mener derfor det er avgjørende at områdeplanen gjøres fleksibel, med muligheter for å utarbeide grovmaskede planer med krav om detaljplan før det gis byggetillatelse. Oslo kommune ser imidlertid ikke at dette reelt sett innebærer en effektivisering i forhold til dagens regelverk.

I dagens plan- og bygningslov finnes friområde som eget reguleringsformål for områder som kommunen skal erverve og opparbeide som grøntområder. Fellesområder benyttes tilsvarende for grønne områder som forutsettes privat eid og opparbeidet, mens friluftsområder betegner større naturområder som ikke erverves eller opparbeides. En tilsvarende inndeling finnes ikke i forslaget til ny plan- og bygningslov. Grøntstruktur og grøntområder er tatt med som et underformål under areal for bebyggelse og anlegg. Det kommer ikke fram hvor vidt dette er ment å være offentlige eller private arealer. Grøntstruktur og grøntområder er ikke nevnt som underformål under LRNF-områder.

#### Bestemmelser i områdeplan (§ 11-5)

Utvalget foreslår utvidelse og presiseringer av adgangen til å gi bestemmelser i tilknytning til områdeplan. Oslo kommune er positiv til at adgangen til å gi bestemmelser utvides og presiseres, da det i dag hersker usikkerhet om hva det kan gis bindende bestemmelser om. Et punkt som det bør kunne gis bestemmelser om er avfallsløsninger i tilknytning til den enkelte bolig. Problemet man i mange byggesaker kan komme opp i, er at avfallsløsninger først blir tatt opp etter at bygget står ferdig og det finns færre muligheter for å innpasse aktuelle avfallsløsninger. Avfallsbransjen vil

alltid være i en kontinuerlig utvikling. Tendensen går mot større grad av kildesortering, og nye oppbevarings- og transportløsninger er under stadig utvikling. Særlig i byområder og tettbygde strøk er plassproblemer påtrengende, og da gjerne i forbindelse med fortetting på eksisterende bebygde tomter. Oslo kommune ønsker bestemmelser om hvordan byggherrer ved nybygg og større ombygningsarbeider må ta vare på plassforhold for avfallsløsninger. Dette gjelder plassbehov, avstand til kjørbare vei mm, samt vurdering av innebygde avfallsløsninger (utforming av avfallsrom m.m.) i samråd med kommunen. For områdeplaner og detaljplaner kan bestemmelser for avfallssug være aktuelt å vurdere på lik linje med annen infrastruktur som vann og fjernvarme, da det for nye utbyggingsområder og i bygater kan være aktuelt å legge ned transportrør for avfallssug, og innarbeide regler og krav til påkobling av avfallsløsninger i tilknytning til dette.

Oslo kommune ser positivt på mulighetene for å ta inn funksjons-, utformings- og kvalitetskrav. Kommunen støtter også forslaget om at det alltid skal angis grad av utnytting for arealformål 1 og 2 og ser det som tjenelig å flytte den detaljerte underdelingen av arealformål til forskrift. Det er videre positivt at det er gitt adgang til å fastsette miljøkrav i områdeplan. Oslo kommune støtter forslag om muligheter for å lage bestemmelser om estetikk til alle typer arealer i områdeplanen, inkludert LRNF-områder. Dette bør imidlertid ikke erstatte dagens § 74 nr. 2 som gir kommunen hjemmel til å utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven da planbestemmelser er langt mer omfattende å utarbeide. Planbestemmelser må bygge på konkrete vurderinger i den enkelte plansak mens retningslinjer etter § 74 nr. 2 kan være generelle. I tillegg er det viktig at denne type virkemidler juridisk kan knyttes til byggesaksbestemmelsene med tilhørende forskrifter som et kvalitetssikringsverktøy for disse.

Utvalget har foreslått å gå tilbake til en oppstilling av forhold som det kan gis bestemmelser om. Den er ment å være uttømmende, noe Oslo kommune finner å være i strid med utvalgets ønske om at en ikke skal begrense de mulighetene en har i dagens lovverk, jf. § 26. En del av punktene angår sektormyndigheter. Dersom myndigheten skal utvides til å gi bestemmelser på sektormyndighetens område må kommunen oppgradere sin kompetanse på disse områder og det må legges til rette for formelle samarbeidsavtaler mellom kommune og sektormyndigheter. Oslo kommune stiller også spørsmål ved at det kan gis bestemmelser med krav til ny og pågående virksomhet i eller utenfor planområdet uten å presisere i hvilke tilfeller dette kan være aktuelt. Det savnes en klargjøring av juridiske virkemidler som skal benyttes i forhold til dette. For øvrig bemerkes at det ikke må legges opp til å overføre bygningsmessige krav fra teknisk forskrift til planbestemmelsene.

#### Behandling av områdeplan (§§ 11-6 og 11-8)

Utvalget åpner opp for at kommunestyret kan delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i områdeplan. Oslo kommune stiller seg positiv til forslaget om delegasjon av myndighet til å foreta mindre endringer, men understreker at vurderingen av hva som er en mindre endring må avgjøres skjønnsmessig i hver enkelt sak. Vurderingen må naturligvis ligge innenfor lovens ramme og bygge på en forsvarlig saksbehandling. Dagens system åpner for fleksibilitet med hensyn til hva som skal regnes som en mindre vesentlig endring som kan vedtas av administrasjonen, og hva som må bringes opp til bystyret for avgjørelse. Med den saksmengde Oslo kommune har i forhold til andre kommuner, vil en innstramming av

muligheten for å foreta mindre vesentlige endringer kunne forårsake store økonomiske konsekvenser for kommunen. Oslo kommune mener at det heller bør vurderes en utvidelse av anledning til å behandle saker med en enklere saksbehandlingsprosess i de tilfeller hvor det aktuelle tiltaket gir en bedret miljøvirkning, har lav konfliktgrad og er i samsvar med kommunens overordnede arealpolitikk. Oslo kommune er også negativ til at plankrav satt i områdeplan er absolutt i forhold til byggesøknader som er i samsvar med områdeplanen.

Utarbeiding av områdeplan er et kommunalt ansvar, og den økonomiske kostnaden må bæres av kommunen. Områdeplan skal delvis erstatte dagens reguleringsplan. De fleste reguleringsplaner som utarbeides i Oslo i dag er i privat regi, og kommunen tar gebyr for behandlingen av disse. Videre er kommuneplanen for Oslo en strategisk plan, uten rettslig bindende arealdel. Det antas derfor at det vil være nødvendig at kommunen gjennomfører en omfattende områdeplanlegging for å få en rettslig og politisk avklart ramme for etterfølgende utbygging. Da mange områdevurderingsbehov oppstår som følge av private utbyggingsønsker bør loven gi anledning til å kreve områdeplan utarbeidet av tiltakshaver, eventuelt i samarbeid med kommunen.

#### Detaljplan (kap. 12)

Utvalget foreslår å erstatte dagens detaljerte regulerings- og bebyggelsesplaner med en ny plantype; detaljplan. For områder hvor arealbruken er avklart i kommuneplan eller områdeplan, og detaljplanen er i tråd med disse, kan vedtaksmyndigheten delegeres.

Utvalget foreslår at planspørsmålet legges frem for planmyndigheten og andre berørte myndigheter i møte når planarbeidet tar til. Oslo kommune stiller seg positiv til forslaget, og slutter seg til utvalgets vurdering om at oppstartsmøte vil virke effektiviserende på planprosessen. Ved at eventuelle konflikter løftes opp tidlig i planprosessen vil dette også føre til større muligheter for reell medvirkning i planprosessen. Det bør vurderes om § 12-4, 2. ledd skal starte med "før" fremfor "når", ettersom forutsetningene for planarbeidet bør fastsettes før kunngjøring og oppstart av planarbeidet finner sted.

Detaljplaner er i hovedsak et verktøy for private tiltakshavere. Oslo kommune støtter utvalget i at muligheten for å fremme privat planforslag skal gjelde for alle, inkludert ideelle organisasjoner, naboer m.fl. Kommunen ser det for øvrig som positivt at lovforslaget inneholder krav om at detaljplan skal utarbeides av fagkyndige, og at kvalitetskrav og regler for kvalifisering kan fastsettes i forskrift. I Oslo kommune er en stor andel av planforslagene innsendt fra private tiltakshavere. Konsulentenes kjennskap til planprosessen, loven og forskriftene varierer sterkt og kvaliteten på innsendte planforslag varierer tilsvarende. Erfaringsmessig ser man ofte at ved bruk av godt kvalifiserte konsulenter øker muligheten for å oppnå både prosessmessig og fysisk gode resultater av planleggingen. Kvalifisering av konsulentene vil være avgjørende i arbeidet med å oppnå en mer effektiv planbehandling uten at dette går på bekostning av medvirkning og kvalitet. Oslo kommune mener det er riktig og viktig at det settes krav om fagkyndighet, og mener at forslaget kan bidra til at kommunens behandling av planforslag går raskere.

Foreslått hjemmel for å kunne kreve utvidet planområde ser Oslo kommune som meget viktig for å unngå stykkevis planlegging og som en vesentlig forbedring i forhold til dagens lov. Det anses også som positivt at prinsippet om å få fremmet regulerings-spørsmålet for kommunestyret i lovforslaget begrenses til å gjelde planer som er i samsvar med overordnet plan.

#### Rettsvirkning av detaljplan (§ 12-2)

Utvalget foreslår at dersom et bygge- og anleggstiltak som hjemles i detaljplanen, ikke er satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, med mindre kommunestyret vedtar forlengelse av planen i forbindelse med vedtak om kommunal planstrategi (detaljplanens rettsvirkning - § 12-2). En begrensning av rettsvirkningen til 5 år vil være problematisk. En typisk konjunktursvingning i bygge- og anleggsbransjen og eiendomsmarkedet kan gjerne vare lengre enn dette og vil kunne medføre at en mengde detaljplaner "går ut på dato". Dette kan utløse et stort, og kanskje unødvendig, planarbeid både for forslagsstillere og kommunen.

Oslo kommune mener derfor det er uheldig at detaljplanen bortfaller etter 5 år. Dersom områdeplanen for området fremdeles er aktuell, synes det uhensiktsmessig å måtte gjennomføre en ny detaljplanprosess for å få gjennomført byggeprosjektet. En alternativ løsning kan være at dersom byggetiltaket ikke er satt i gang innen 5 år, kan kommunen kreve at det utarbeides ny detaljplan. Dersom detaljplanen skal ha tidsbegrenset virkning bør tidsrammen uansett ikke settes kortere enn 10 år. Kommunens avgjørelse bør ikke kunne påklages. Utvalget åpner opp for forlengelse av detaljplanen ved vedtak av planstrategi etter § 8-3. Oslo kommune ser det som betenkelig at prosessen for å forlenge virkning av detaljplaner er vesentlig mer omfattende for kommunen enn det er for private tiltakshavere. Kommunen stiller seg positiv til at kommunestyret kan vurdere hvilke planer som kan forlenges, men mener den formelle siden må ivaretas gjennom egne prosesser; det bør ikke fattes realitetsvedtak i planstrategien. Oslo kommune understreker at det vil være ressurskrevende å gjennomgå alle detaljplaner for å se om det er satt i gang bygge- og anleggstiltak.

#### Endring av detaljplan (§ 12-5)

Oslo kommune opplever lovforslaget uklart i forhold til hvordan kommuneplanens arealdel eller områdeplan skal endres der vedtak av detaljplan innebærer avvik fra overordnet plan. Dette vil ha stor betydning for praktisering av endringer og forutsettes avklart i det videre lovarbeidet.

### 2.5 Særlige planleggingsoppgaver (Del V)

Utvalget foreslår at enkelte viktige planleggingsoppgaver trekkes særskilt fram i loven. Felles for disse oppgavene er at de krever utstrakt samordning mellom sektorer og over administrative grenser. Oslo kommune støtter utvalgets syn på at det er behov for en klarlegging og opprydding i dette og ser at det kan gjøres ved å benytte et felles og enhetlig system for disse planoppgavene. Arealplanlegging etter plan- og bygningsloven bør ikke kunne settes til side av vedtak etter særlov. Oslo kommune slutter seg derfor til flertallet i utvalget og anbefaler en løsning hvor plan- og bygningsloven foreslås som den generelle arealstyringsloven.

Oslo kommune mener for øvrig at de nevnte planoppgavene samordnet areal- og transportplanlegging (kap.13) , kystsonenplanlegging (kap. 14), vannforvaltning (kap. 15) og større sammenhengende natur- og friluftsområder og ”markaområder ”(kap. 16) er særlig aktuelle. Dette kan imidlertid tenkes å endre seg over tid, nye temaer vil kunne komme til og andre gå ut. Kommunen er derfor av den generelle holdning at håndtering av slike oppgaver kunne fått en generell hjemmel i ny planlov, mens temaene kunne utdypes og angis nærmere gjennom forskrift. Dette gjelder særlig for temaene samordnet areal- og transportplanlegging og ”markaområder,” da lovforslaget for disse områdene bærer mer preg av å være målformuleringer og repetisjon av tidligere uttrykte verdier enn de gir konkrete hjemler til å løse de problemer som løftes opp.

Når det gjelder samordnet areal- og transportplanlegging spesielt vil de statlige myndighetene få en større og styrende rolle i planprosessen også knyttet til region og kommune. Oslo kommune ønsker ikke en slik innsnevring i den kommunale styringsretten. Det er også uklart hva som ligger i begrepet regional samferdselsmyndighet i §13-2. Oslo kommune ønsker ikke en slik myndighet i Oslo-regionen.

## 2.6 Avtaler om gjennomføring (Del VII)

Oslo kommune ser det som positivt at planlovutvalget foreslår regler for innhold og prosess for utbyggingsavtaler. Dette er viktig både med tanke på å legge til rette for gjennomføring av planer ved at tillatelse gjøres betinget av visse gjennomføringstiltak, og for å trekke opp grensene for hva kommunen kan kreve eller avtale av slike ytelser fra utbygger samt for å sikre en forsvarlig saksbehandling i forhold til planleggingen. Oslo kommune oppfatter at planlovutvalgets forslag til rammer for bruk av utbyggingsavtaler er for stramt definert. Prinsipielt bør avtalene kunne håndtere både teknisk og sosial infrastruktur av betydning for fellesskapet i et planområde. Betegnelse for hva som kan omfattes av en utbyggingsavtale blir noe upresise. Bl.a. er brukt begrepene fellesarealer og turveg. Dette er ikke begreper man finner igjen i arealformålene, mens begrepet grøntstruktur og grøntområder, som finnes i arealformålene, ikke er nevnt som tiltak som utbygger gjennom en utbyggingsavtale kan pålegges å finansiere.

## 2.7 Diverse bestemmelser (Del VIII)

I forslaget § 20-1 fremgår at alle planer etter nåværende lov, og som ikke er gjennomført, faller bort 10 år etter ikrafttreden. Oslo kommune mener dette vil påføre kommunen en umulig oppgave i forhold til våre over 3000 planer og mener bestemmelsen bør utgå og at man viderefører dagens ordning hvor eldre planer gradvis blir erstattet av nye. Det fremgår også at kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunen har ikke funnet hjemmel for vedtekter i lovforslaget og forutsetter at dette



behandles under revisjon av byggesaksdelen. Det bemerkes for øvrig at forslaget om å ta vedtekter inn i planbestemmelser virker tungvint og uoversiktlig da bestemmelser som regel fordrer større konkretiseringsgrad enn vedtekter.

Oslo bystyres sekretariat, den 18. desember 2003

*Berit Rannestad*  
Berit Rannestad