

Saksprotokoll

Kultur og byutvikling

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507530. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

REFERANSE
ESKJ-03/06728

ARKIVNR.
040 L0 &11

JOURNALNR.
062503/03

DATO
28.11.2003

Utvalg: Stavanger formannskap
Møtedato: 27.11.2003
Sak: 3373/03

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 03/06728
FORSLAG TIL NY PLANLOV - UTTALELSE

Protokollutskrift fra KBUs møte 20.11.2003:

Karl W. Sandvig (Frp) fremmet følgende forslag:

"Nest siste setning i uttalelse til kapittel 18 om utbyggingsavtale i annet avsnitt side 60: "Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste.", utgår."

Karl Søyland (Ap) fremmet følgende forslag:

"Avsnitt 2 s. 60 tas ut av saken. Fra setning 2. "Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne." erstattes med: For kommunene er det nødvendig å ha utbyggingsavtaler som gir muligheter for å få etablert viktige infrastruktur i forbindelse med boligbygging/annen utbygging. Innenfor en stadig strammere kommuneøkonomi vil kommunen ikke ha muligheter til å etablere nødvendig infrastruktur uten at utbyggere er med å ta sin rettmessig del av slike kostnader."

Per Endre Bjørnevik (Krf) fremmet følgende forslag:

"Betegnelsen "reguleringsplan" bør vurderes opprettholdt. Denne betydningen inkluderer også "bebyggelsesplan"."

Votering:

Innstillingen enstemmig.

Frp's, H's og Krf's forslag følger saken uten realitetsvotering.

Vedtak:

Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag.

Karl W. Sandvig (Frp) tok opp forslag om at følgende setning utgår:

”Det forbehold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste.”

Greta Bryne (Ap) tok opp Karl Jan Søylands (Ap) forslag i KBU slik:

Avsnitt 2 s. 60 tas ut av saken. Fra setning 2. ”Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne. ” erstattes med: For kommunene er det nødvendig å ha utbyggingsavtaler som gir muligheter for å få etablert viktige infrastruktur i forbindelse med boligbygging/annen utbygging. Innenfor en stadig strammere kommuneøkonomi vil kommunen ikke ha muligheter til å etablere nødvendig infrastruktur uten at utbyggere er med å ta sin rettmessig del av slike kostnader.”

Votering:

Frps forslag fikk 4 stemmer (Frp).

Aps forslag fikk 13 stemmer (H – KrF – Ap – V – Sp – Pp)

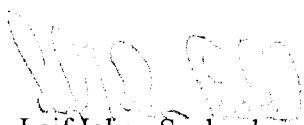
Rådmannens innstilling fikk 15 stemmer (H – KrF – Ap – Sv – V – Sp – Pp).

Formannskapetets flertallsvedtak:


Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag med slik endring:

Avsnitt 2 s. 60 tas ut av saken. Fra setning 2. ”Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne. ” erstattes med: For

kommunene er det nødvendig å ha utbyggingsavtaler som gir muligheter for å få etablert viktige infrastruktur i forbindelse med boligbygging/annen utbygging. Innenfor en stadig strammere kommuneøkonomi vil kommunen ikke ha muligheter til å etablere nødvendig infrastruktur uten at utbyggere er med å ta sin rettmessig del av slike kostnader.



Leif Johan Sevland
ordfører



Sissel Stenberg
leder Politisk sekretariat

Saksprotokoll

Kultur og byutvikling

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507530. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

REFERANSE
ESKJ-03/06728

ARKIVNR.
040 L0 &11

JOURNALNR.
060889/03

DATO
21.11.03

Utvalg: Kommunalstyret for byutvikling
Møtedato: 20.11.03
Sak: 0324/03

Resultat: Enstemmig

Arkivsak: 03/06728
FORSLAG TIL NY PLANLOV - UTTALELSE

Behandling:

Karl W. Sandvig (Frp) fremmet følgende forslag:

”Nest siste setning i uttalelse til kapittel 18 om utbyggingsavtale i annet avsnitt side 60: ”Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste.”, utgår.”

Karl Søyland (Ap) fremmet følgende forslag:

”Avsnitt 2 s. 60 tas ut av saken. Fra setning 2. ”Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne.” erstattes med: For kommunene er det nødvendig å ha utbyggingsavtaler som gir muligheter for å få etablert viktige infrastruktur i forbindelse med boligbygging/annen utbygging. Innenfor en stadig strammere kommuneøkonomi vil kommunen ikke ha muligheter til å etablere nødvendig infrastruktur uten at utbyggere er med å ta sin rettmessig del av slike kostnader.”

Per Endre Bjørnevik (Krf) fremmet følgende forslag:

”Betegnelsen ”reguleringsplan” bør vurderes opprettholdt. Denne betydningen inkluderer også ”bebyggelsesplan””

Votering:

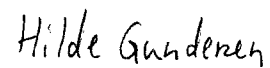
Innstillingen enstemmig.

Frp's, H's og Krf's forslag følger saken uten realitetsvotering.

Vedtak:

Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag.


Greta Bryne
leder


Hilde Gundersen
sekretær

Saksprotokoll

Kultur og byutvikling

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507530. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
ESKJ-03/06728	040 L0 &11	060889/03	21.11.03

Utvalg: Kommunalstyret for byutvikling
Møtedato: 20.11.03
Sak: 0324/03

Resultat: Enstemmig

Arkivsak: 03/06728
FORSLAG TIL NY PLANLOV - UTTALELSE

Behandling:

Karl W. Sandvig (Frp) fremmet følgende forslag:

"Nest siste setning i uttalelse til kapittel 18 om utbyggingsavtale i annet avsnitt side 60: "Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste.", utgår."

Karl Søyland (Ap) fremmet følgende forslag:

"Avsnitt 2 s. 60 tas ut av saken. Fra setning 2. "Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne." erstattes med: For kommunene er det nødvendig å ha utbyggingsavtaler som gir muligheter for å få etablert viktige infrastruktur i forbindelse med boligbygging/annen utbygging. Innenfor en stadig strammere kommuneøkonomi vil kommunen ikke ha muligheter til å etablere nødvendig infrastruktur uten at utbyggere er med å ta sin rettmessig del av slike kostnader."

Per Endre Bjørnevik (Krf) fremmet følgende forslag:

"Betegnelsen "reguleringsplan" bør vurderes opprettholdt. Denne betydningen inkluderer også "bebyggelsesplan""

Votering:

Innstillingen enstemmig.

Frp's, H's og Krf's forslag følger saken uten realitetsvotering.

Vedtak:

Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag.

Greta Bryne
leder

Hilde Gundersen
Hilde Gundersen
sekretær

STAVANGER KOMMUNE

Saksfremlegg

REFERANSE
ESKJ-03/06728ARKIVNR.
040 L0 &11JOURNALNR.
058922/03DATO
18.11.2003

Saken behandles i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Kommunalstyret for byutvikling	0324/03	20.11.2003	
Kommunalutvalget (AU/FSK)	3373/03	25.11.2003	
Stavanger formannskap	/		

FORSLAG TIL NY PLANLOV - UTTALELSE**Forslag til vedtak:**

Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag.

Saken gjelder

NOU 2003:14 "Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven" er mottatt til høring. Planlovutvalget har vært sammensatt av 12 representanter fra ulike interesseorganisasjoner og ekspertmiljøer. Siktemålet med utvalgets arbeid skal ifølge mandatet være å bringe på det rene om loven gjennom endringer kan forbedres som redskap for å vareta viktige samfunnsinteresser.

Dette saksframlegget gjennomgår og gir uttalelse til en del hovedtrekk i lovforslaget. Vedlegg fokuserer på spesielle områder som behandles mer detaljert. Vedlegget inngår som en del av høringsuttalelsen.

Rådmannen mener lovforslaget vil bidra til bedre planlegging. Dessuten er lovforslaget mer tilgjengelig enn gjeldende lov både når det gjelder språk, oppbygging og begrepsapparat. Rådmannen tilrår at kommunen i slutten seg til rådmannens uttalelse i saksframlegg og vedlegg.

Hovedtrekk

Utvalget mener det er behov for bedre planlegging for å få mer ut av offentlige ressurser. Kommunale og regionale planer må målrettes og ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig. Trangere økonomiske rammer i mange kommuner gjør det særlig viktig å prioritere innsatsen.

Kvaliteten i planleggingen må forbedres. God planlegging kan forebygge miljø- og helseskader og andre problemer, som det kan koste langt mer å reparere i ettertid, mener utvalget. Miljø, folkehelse og samfunnsikkerhet er blant hensyn som framheves i lovforslaget. Bærekraftig utvikling foreslås som lovens overordnede formål. Planleggingen skal vareta både økonomiske og allmenne interesser.

Utvalgets forslag innebærer betydelige endringer av dagens regler, og skal gi et mer effektivt og fleksibelt plansystem. Forslaget vil gi en helt ny lov, som er klarere og enklere for brukerne enn dagens kompliserte plan- og bygningslov. Rettssikkerheten styrkes for grunneiere, naboer og andre berørte. Det er et mål å øke folks medvirkning i planleggingen.

Forslaget bidrar til opprydding i lovgivningen. Plan- og bygningsloven styrkes som et felles planverktøy for kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter, og særlige plankrav på kommunesektoren faller bort.

Utvalget foreslår nye arealplantyper som vil forenkle arealplansystemet. Private detaljplaner kan slås sammen med byggesaksbehandlingen, og det skal settes frister for planbehandlingen. Den regionale planleggingen styrkes. Utvalget foreslår helt nye regler for interkommunalt plansamarbeid. Reglene om fylkesplanlegging mykes opp og gjøres mer handlingsrettet. Utvalget foreslår også regler om kommunale utbyggingsavtaler, som i dag ikke er lovregulert.

Tidligere høringer

Utvalget la fram sin første delutredning i januar 2001: NOU 2001:7 "Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven". Kommunen uttalte seg til delutredningen i kommunalstyret for byutviklings sak 171/01 og formannskapet sak 3227/01.

I mai 2003 ble den andre delutredningen lagt fram med forslag til planbestemmelser. I juli 2003 sendte Miljøverndepartementet enkelte forslag fra delutredningen på egen høring. Forslagene gjelder innsigelse og mekling (§ 1-14), klage (§ 1-15), planbeskrivelse og planprogram (§ 1-8) og konsekvensutredninger (§ 1-9 og kap.17). Kommunen uttalte seg til forslagene i brev av 1. september 2003.

Hovedpunkter og rådmannens forslag til uttalelse

Formål og verdier for planleggingen (del I)

Utvalget foreslår en bred formålsparagraf for loven. Bærekraftig utvikling skal være overordnet formål. I formålsparagrafen foreslås også uttrykkelig nevnt verdiskaping, næringsutvikling, gode boliger og bomiljøer, gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, folkehelse og samfunnsikkerhet, vern av verdifulle landskap og natur- og kulturmiljøer, estetikk og god byggeskikk, og naturgrunnlaget for samisk kultur. Det enkelte tiltak skal varetta hensynet til helse, miljø og sikkerhet.

Utvalget foreslår at viktige verdier i planleggingen uttrykkes direkte i lovteksten:

Planleggingen skal

- være demokratisk og styres av folkevalgte organer
- fremme helhet og sikre samordning og samarbeid
- være målrettet og ikke mer omfattende enn nødvendig
- varetta og avveie både kommunale, regionale, nasjonale og internasjonale hensyn og interesser
- være forpliktende og forutsigbar.

Rådmannens uttalelse

Rådmannen er enig i forslag til formål og virkeområde. Kapittel 1, som er nytt uten parallell i dagens lov, gir brukerne en god innføring slik at loven blir enklere å forstå for mange brukere.

Regional planlegging (del III)

Utvalget foreslår at den regionale planleggingen, mellom det kommunale og statlige nivået, gjøres mer fleksibel og samtidig mer forpliktende. Fylkeskommunen får fortsatt viktige planoppgaver, knyttet til rollen som regional utviklingsaktør. Interkommunalt plansamarbeid styrkes og klargjøres som et alternativ for løsning av planoppgaver over kommunegrensene, og får et eget kapittel i loven. Fylkesplanleggingen opprettholdes, men skal ikke lenger være obligatorisk. Kommunene får en styrket rolle i fylkesplanleggingen. Den regionale planleggingen skal være mer forpliktende, også for statlige myndigheter. Det skal utarbeides handlingsprogram som klargjør ansvar for gjennomføringen.

Utvalget foreslår at en fylkesdelplan for arealbruk kan gjøres rettslig bindende gjennom særskilt statlig vedtak. Fylkeskommunen, i samarbeid med kommunene og statlige myndigheter, skal gjennomgå planstatus og klarlegge de regionale planoppgavene hvert 4. år ("regional planstrategi"). Dette skal skje i løpet av det første året av en ny fylkestingsperiode .

Rådmannens uttalelse

Forslaget om regional planstrategi støttes. Rådmannen er enig i at den regionale planleggingen bør bli mer forpliktende, både for kommunale og statlige myndigheter. Det er stort behov for regional samordning og beslutning i Stavanger-regionen. Storbyområdet på Nord-Jæren har gode erfaringer med fylkesdelplan for Nord-Jæren, og rådmannen ser positivt på at interkommunalt samarbeid styrkes og klargjøres som et alternativ for løsning av planoppgaver over kommunegrensene.

Kommunal planlegging (del IV)

Lovforslaget styrker kommuneplanleggingen som styringsredskap for de folkevalgte i kommunene. Lovforslaget krever at kommunestyret tidlig i perioden vedtar en kommunal planstrategi som omfatter drøfting av strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, sektorenes virksomhet og langsiktig arealstrategi, samt vurdering av planbehov. En samlet kommuneplan består av tre deler: Samfunnsdel, handlingsdel og arealdel. Dessuten kan det utarbeides tematiske, men ikke geografiske kommunedelplaner.

Samfunnsdelen behandler langsiktig kommuneplanlegging med brei samfunnsmessig tilnærming, som konkretiserer de mål og visjoner politikerne har for utviklingen i samfunnet. Langsiktig

arealstrategi skal være del av samfunnsdelen. Arealdelen skal være knyttet til samfunnsdelen og være et virkemiddel for å gjennomføre den. Handlingsdelen koples til økonomiplanen.

Etter forslaget skal flere spørsmål enn i dag kunne avgjøres og reguleres gjennom kommunale arealplaner. Kommunen får bedre mulighet til å gi bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

Systemet for kommunale arealplaner forenkles. Dagens tre plantyper: kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan erstattes av to nye plantyper: områdeplan og detaljplan.

Områdeplan er i utgangspunktet et kommunalt ansvar, mens detaljplan kan fremmes av private eller andre offentlige myndigheter enn kommunen. Områdeplan eller detaljplan kreves for utbygging i byggeområder, og alltid for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak med vesentlige virkninger. Muligheten til å gi bestemmelser til disse plantypene klargjøres og blir noe utvidet, blant annet om miljømål, energiløsninger og bygningsvern. Det innføres gjennomgående betegnelser for arealformål og hensynssoner for alle arealplantyper. Arealformål angir den konkrete funksjon eller bruken av et areal. Der hensynssoner fastsettes, innebærer det spesielle hensyn eller restriksjoner i denne bruken. Formålet *areal for omforming og fornyelse* innføres.

Rådmannens uttalelse

Rådmannen er enig i forslaget om planstrategi og lovforslagets sterkere vektlegging av samfunnsdelen i det kommunale plansystemet.

Rådmannen ser forslaget om gjennomgående arealformål og hensynssoner fra kommuneplanens arealdel til detaljplanen som en forbedring. Det sammen gjelder forslaget om forenkling av systemet for arealplaner. Ellers støtter rådmannen forslagene til bedre styring gjennom arealplaner.

Slik rådmannen tolker lovforslaget, foreligger det plankrav for alle arealer som kommuneplanen avsetter for bebyggelse og anlegg. Etter rådmannens vurdering bør områder kunne unntas i det enkelte kommuneplanvedtak dersom de generelle byggesaksreglene er tilstrekkelig styringsredskap. Dette vil imidlertid avhenge av hvordan den nye byggesaksdelen av loven vil bli. Formålet *omforming og fornyelse* bør være et nyttig instrument ved utvikling av byomformingsområdene.

Bedre planprosesser

Planprosessene blir på en del punkter grundigere, med større innsats i en tidlig fase, og med brei mulighet for medvirkning. Rettssikkerheten styrkes for grunneiere, naboer og andre berørte i planleggingen. Samtidig foreslås det enkelte viktige forenklinger.

Planbehandlingen skal omfatte utredning av vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Forslaget er i tråd med nye EØS-regler om miljøkonsekvensutredning av planer.

Samtidig oppheves dagens regler om egne konsekvensutredninger for større prosjekter som krever plan. Det som i dag er to separate prosesser, blir dermed slått sammen i én prosess.

Er bygge- og anleggstiltak, som er hjemlet i detaljplan, ikke er satt i gang seinest 5 år etter planvedtak, kan tillatelse til gjennomføring ikke gis uten nytt planvedtak. Forlengelse av planen kan vedtas i tilknytning til planstrategi eller etter søknad fra tiltakshaver.

Behandling av detaljplan og søknad om rammetillatelse for en utbygging kan slås sammen, i stedet for å være to forskjellige saker som i dag. Er planen i tråd med overordnet plan, kan saksbehandlingen forenkles.

Forslaget begrenser muligheten for offentlige myndigheter til å gjøre gjeldende innsigelse mot planer, og det gis klarere regler for saksbehandlingen av innsigelser.

Mulighetene for "omkamp" begrenses: Adgangen til å klage på planvedtak faller bort i spørsmål som tidligere er avgjort ved klage eller innsigelse.

Forslaget legger til rette for utstrakt bruk av ny teknologi i planbehandlingen. Dette vil kunne bety vesentlige forenklinger og gi den enkelte bedre muligheter for medvirkning.

Rådmannens uttalelse

Kommunen har i tidligere uttalelse støttet forslagene om større innsats i tidlig fase, konsekvensutredninger og "omkamp". Rådmannen ser det som positivt at uaktuelle planer faller vekk som hjemmel for tiltak etter 5 år. Men en konjunktursvingning kan vare lenger enn 5 år og føre til at

mange detaljplaner mister evnen til å hjemle høgst aktuelle tiltak. Forlengelse av planer bør ikke knyttes til planstrategien, men til egne prosesser.

Lovforslaget oppfattes som uklart i forhold til behandling av håndtering av detaljplan i strid med overordnet plan. Det videre lovarbeidet bør klargjøre hvordan arealdelen eller områdeplan skal endres i slike tilfeller.

Utbyggingsavtale (del VIII)

Utvalget foreslår nye regler om kommunale utbyggingsavtaler, som i dag ikke er lovregulert. Reglene gjelder adgangen for kommunene til å inngå avtaler med private utbyggere om utbygging av områder, og behandlingen av slike utbyggingsavtaler. Forslaget begrenser muligheten til å avtale at en utbygger skal finansiere sosiale formål i kommunen.

Rådmannens uttalelse

Stavanger kommune har mange års erfaring med utbyggingsavtaler som gir grunnlag for anbefaling om lovregulering på dette området. Rådmannen mener at utvalgets forslag gir et godt utgangspunkt, men at det i praksis blir lite fleksibelt.

Rådmannen viser til vedlegg med mer utfyllende uttalelse til kapittel 18 om utbyggingsavtaler.

Samordning med sektorlovgivning (del V)

Utvalget har sett på mulighetene for å forenkle hele lovsystemet for arealforvaltning, blant annet ved at særlovgivningen blir mest mulig tilpasset planprosessene etter plan- og bygningsloven.

Samfunnssikkerhet, folkehelse og miljø er blant de hensyn som trekkes sterkere fram i loven enn i dag. Det foreslås blant annet en egen bestemmelse om hensynet til samfunnssikkerhet.

Utvalget foreslår endringer i en del særlover for å oppnå bedre kopling til plan- og bygningsloven.

Fire viktige sektorovergripende planleggingsoppgaver tydeliggjøres ved egne kapitler i loven:

- *samordnet areal- og transportplanlegging*, med felles planbestemmelser for hele samferdselssektoren
- *kystzoneplanlegging*
- *samordnet vannplanlegging*
- *planlegging for større natur- og friluftsområder*, herunder "marka-områder" rundt byer og tettsteder.

Flertallet mener det videre reformarbeidet primært bør ta sikte på at plan etter plan- og bygningsloven skal kunne erstatte flest mulig vedtak etter særlov. Det kan også oppnås betydelige forenklinger ved å samkjøre saksbehandlingen etter de forskjellige lovene. Mulighetene må klarlegges nærmere, og hver sektor må vurderes for seg.

Rådmannens uttalelse

Rådmannen er enig i de foreslåtte tilpasningene av særlover til plan- og bygningsloven. Rådmannen mener det videre reformarbeidet primært bør ta sikte på at plan- og bygningsloven skal kunne erstatte flest mulig vedtak etter særlov. Når det ikke er mulig bør saksbehandlingen etter de forskjellige lovene samkjøres.

Rådmannen viser dessuten til vedlegg med mer utfyllende uttalelse til kapittel 13 om samordnet areal- og transportplanlegging

Byggeforbudet i strandsonen og dispensasjon (§§1-13 og 19-1)

Reglene om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen videreføres i hovedsak, men klargjøres og strammes noe inn. Det foreslås en ny bestemmelse om dispensasjon fra dette byggeforbudet, og fra planer og plankrav. Bestemmelsen er noe mer presis enn dagens dispensasjonsbestemmelse. Det åpnes for at dispensasjonsmyndighet i bestemte saker eller områder av landet kan legges til fylkeskommunen eller staten i stedet for kommunen.

Rådmannens uttalelse


Rådmannen har ingen merknader til lovforslagets bestemmelser om byggeforbud i strandsonen og dispensasjon.

Rådmannens anbefaling.


Rådmannen mener planlovutvalget har levert et gjennomarbeidet og godt lovforslag som vil kunne bidra til bedre planlegging. Dessuten er lovforslaget mer tilgjengelig enn gjeldende lov både når det gjelder språk, oppbygging og begrepsapparat. Rådmannen tilrår at kommunen i slutter seg til rådmannens uttalelse i saksframlegg og vedlegg. Lovforslaget bør snarest mulig bearbeides til Ot.prp. med forslag til ny plan- og bygningslov.

Forslag til vedtak:

Stavanger kommune fremmer rådmannens forslag i saksframlegg og vedlegg som sin uttalelse til planlovutvalgets lovforslag.



Ole Helland
rådmann



Harvor S. Karlsen
direktør



Thomas Bjerga
avdelingsleder

Einar Skjæveland, Leni Andreassen, Hans Magnar Lien, Stein Racin Grødem
saksbehandlere

Uttalelse til kapittel 13 om samordnet areal- og transportplanlegging

Status for samordnet areal- og transportplanlegging

Helt siden midten av 1980-tallet har samordnet areal- og transportplanlegging vært et sentralt tema i norske planleggingsmiljøer. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og krav til egne konsekvensutredninger (KU) for større utbyggingstiltak skulle bidra til å lede planleggingen og samfunnsutviklingen mot større bærekraft. Ofte ble imidlertid resultatet av KU-ene ikke vurdert kritisk opp mot vedtatte mål og strategier. Ei heller ble alternativvalg gjort ut fra dette. Videreutvikling av "0"-alternativet var ofte ufullstendig, og mer effektiv drift eller areal-utnyttelse i stedet for utbygging, ble sjelden reelt vurdert som alternativ.

Det kan være en del av forklaringen på at samordningen mellom areal- og transportplanleggingen og dermed også måloppnåelsen ofte ble mindre god. Ut fra dette kan en kanskje slutte at det ofte er praktiseringsproblemer, mer enn dagens lovgrunnlag innen areal- og transportplanlegging, som er årsak til svak måloppnåelse i forhold til bærekraftig utvikling.

Uforutsigbar og lite samordnet/konsekvent stat

Den største svakheten i dagens system er at Staten ofte ikke følger opp den kommunale og fylkeskommunale planleggingen. Særlig dårlige og uforutsigbare er de statlige finansieringsordninger for miljøvennlig transport; buss, bane og sykkel. I motsetning til andre tjenestekområder (helse, undervisning etc), er det som hovedregel ingen lovfestede kvalitetskrav til offentlig transport. Dette bringer ofte tilskuddsmyndigheten (fylket) i en finansiell klemme, som går på bekostning av kvaliteten i det lokale kollektivtransporttilbudet. I de største byområdene er det derfor ikke alltid manglende samordning i den fysiske areal- og transportplanleggingen som er den kritiske faktor, snarere det finansielle, organisatoriske og markedsmessige grunnlag for en god kollektivtrafikk.

Det økende omfang av lokale bompengerordninger, hvis formål i hovedsak går til å finansiere vegutbygging, bidrar også til å svekke de miljøvennlige transportformenes konkurransevne i byområdene. Denne målkonflikten blir i liten grad tatt opp og avveid og fører til at Stortinget opprettholder en "dobbeltmoral" i forhold til målet om en mer bærekraftig transportpolitikk i byene. Stortinget aksepterer og bidrar selv til en virkemiddelbruk som ikke er optimal, der vegutbygging blir favorisert som tiltak fremfor sterkere satsing på miljøvennlige transportformer.

Lokalt forbedringspotensiale i samordnet areal- og transportplanlegging

Det understrekes i lovteksten at i arealplaner skal arealdisponeringens betydning for transportbehov, transportmønster og miljøvirkninger alltid inngå i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. På dette området kan også den lokale forvaltningen av planloven bli bedre, i det konsekvensutredningene må analysere virkningen av de mest effektive tiltak som kan bidra til bedre samordning og måloppnåelse. Dette innebærer blant annet at parkerings- politikken og senterstrukturen må brukes mer aktivt for å oppnå mer samordnet og bærekraftig areal- og transportplanlegging.

Parkeringspolitikken er imidlertid også det vanskeligste og mest politisk kontroversielle element innen samordnet areal- og transportplanlegging. I likhet med kollektivtrafikken er det her nødvendig å analysere og utforme denne regionalt, fordi det ellers vil oppstå forskjeller i praksis som kan føre til lokaliseringmessige og næringsmessige uheldige konsekvenser. Omfanget av og typen parkering har stor betydning for effektiviteten i arealutnyttelsen, for konkurranseforholdene vis a vis andre transportmidler.

Uttalelse til kapittel 18 om utbyggingsavtale

Utvalget har i kapittel 18 foreslått en del formelle og materielle regler for bruken av utbyggingsavtaler. Stavanger kommune har i mange år hatt en utbyggingspolitikk der en bl.a. aktivt har brukt utbyggingsavtaler. Vår erfaring er at det helt klart er et behov for lovregulering av dette området. Rådmannens vurdering er at utvalgets forslag er et godt utgangspunkt, men i praksis blir det lite fleksibelt.

Utvalget synes å ha den oppfatning at dersom utbyggerne dekker merkostnadene som en kommune får i forbindelse med en utbygging, så vil dette føre til høyere boligpriser. Rådmannen vil si seg grunnleggende uenig i dette synspunkt. Etter rådmannens vurdering er det tilbud og etterspørsel som styrer prisutviklingen i boligmarkedet. Det forhold at et utbyggingsområde må bære kostnadene med egen teknisk tilrettelegging, medfører at entreprenører og grunneiere får redusert sin fortjeneste. Dersom kommunen skulle tatt kostnadene med teknisk tilrettelegging, ville det ha medført en verdioverføring fra kommunen til entreprenørene og grunneierne.

Videre er utvalget bekymret for at kommunene gjennom utbyggingsavtaler skal binde opp sin reguleringsmyndighet. Praksis fra Stavanger kommune er at utbyggingsavtalene er et redskap til å gjennomføre allerede vedtatte planer. Rådmannens vurdering er at dette i stor grad er situasjonen også i andre større kommuner. Regelverket bør derfor tilpasses denne situasjonen og ikke til det som må antas å være unntakstilfellene.

Rådmannen vil nedenfor gi kommentarer til de enkelte bestemmelsene.

Ad. § 18-1 Vilkår om ytelser i tillatelse til utbygging

Til denne bestemmelse sier utvalget følgende: ” *Etter § 46 i dagens lov kan det ikke kreves refusjon for utgifter til offentlig vegstrekning hvor private avkjørsler ikke blir tillatt, og det bør da heller ikke kunne stilles krav om at en utbygger skal besørge eller finansiere slik vegstrekning*”. Dette blir helt feil, og er for så vidt i strid med det som senere blir sagt om hva som er ”nødvendig for å gjennomføre” utbyggingen. De fleste større utbyggingsområder har behov for bygging eller oppgradering av den overordnede infrastrukturen frem til området. Så lenge slike anlegg i hovedsak skal betjene utbyggingsområdet bør det også være adgang til å fordele kostnadene med disse i en utbyggingsavtale. Dette er et sentralt element som bør klargjøres i det videre lovarbeid.

Ad § 18-2 Definisjon av, og adgangen til å inngå, utbyggingsavtale

En bør her gi en nærmere forklaring på hva som menes med ”kommunens myndighet som planmyndighet etter denne lov”. Dersom en ved avtale med tiltakshaver ønsker å regulere gjennomføringen av en vedtatt reguleringsplan uten å endre vesentlig det materielle innhold i planen, blir de formelle kravene i § 18-4 altfor omfattende. Enkle avtaler bør kunne inngås uten å følge de formelle kravene i § 18-4.

Ad. 18-3 Utbyggingsavtalens innhold

Denne bestemmelsen er upresis og utflytende, og det kan stilles spørsmål ved om hvilken funksjon den skal ha for eksempel i forhold til § 18-1.

Ad. 18-4 Saksbehandling, offentlighet og medvirkning

Som nevnt ovenfor mener rådmannen at denne regelen er funksjonell så lenge det er tale om å inngå en avtale der en i vesentlig grad binder opp kommunens reguleringsmyndighet. På andre avtaletyper blir prosedyren svært omstendelig, uten at en oppnår en sikrere saksbehandling eller mer offentlig medvirkning.