

Det kongelige Miljøverndepartementet
Postboks 8013 dep
0030 Oslo

Høring vedr: Forslag om endringer i plan- og bygningsloven (frister for behandling av reguleringsforslag, frist for innsigelse til reguleringsplan og bebyggelsesplan)

Næringslivets Hovedorganisasjon, NHO, viser til departementets høringsnotat. NHO støtter generelt departementets forslag. NHO vil i tillegg forslå følgende ytterligere endringer, som etter vår oppfatning vil gjøre planbehandlingen i kommunene enda mer effektiv;

- Innføring av forhåndskonferanse for plansaker
- Kommunale tidsfrister for saker med mindre vesentlige endringer og dispensasjoner.
- Innføring av tidsfrist på kommunens oversendelse av klager på planvedtak.
- Innføring av kortere tidsfrist dersom forslagsstiller selv innhenter alle tilsagn og tillatelser på forhånd.
- Innføring av en tidsfrist på 8 uker for fylkesmennenes behandling av klagesaker.

Innføring av gjennomføringsorienterte planformer, vil lette og effektivisere planbehandlingen i kommunene. Erfaringer fra våre medlemsbedrifter understøtter også de økonomiske betraktninger departementet gjør. Tidsforbruket i saksbehandlingen er en sterkt medvirkende årsak til økte byggekostnader og dermed også til bl.a. økte boligpriser.

Forhåndskonferanse.

Forslagsstiller har selv hovedansvaret for framdriften og kvaliteten i planen. Tidlig og god kontakt til kommunen er avgjørende for planbehandlingstiden. Vi vil derfor foreslå at det også i plansaker innføres forhåndskonferanse og at det utarbeides regler som gir forhåndskonferansen et avklarende preg. I tillegg utarbeides en det mal for gjennomføringen av møtene, bl.a. med utgangspunkt i hvem som skal medvirke/kontaktes før planen sendes inn.

NHO støtter BNLs forslag om at det innføres en tidsfrist på tre uker for gjennomføringen av slik forhåndskonferanse.

Enkle planer.

I notatet viser departementet til forslag fra Planlovutvalget om å kunne gruppere planforslagene etter kompleksitet, spesielt for mindre gjennomføringsorienterte planer. Hensikten vil da være for å innføre typebestemte tidsfrister. Departementet finner forslaget interessant, og vil utrede dette nærmere.

NHO mener, i likhet med BNL, imidlertid at man allerede nå kan skille ut mindre vesentlige endringer og dispensasjoner som "enkle planer", og sette tidsfrister for den kommunale behandlingen av disse.

Departementet bør videre innføre en lovhjemmel som gjør at man i egen forskrift kan kategorisere ulike former for planer, og knytte frister til behandlingen av de ulike fasene i planbehandlingen.

Som følge av dette forslaget må også reglene for tidsfrister for innsigelser i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, slik departementet foreslår, utvides til også å omfatte mindre vesentlige endringer og dispensasjoner.

NHO støtter BNLs forslag om at departementet lagr egne regler for enkle planer og fortsette arbeidet med å utvikle typebestemte tidsfrister.

Tidsfrister på klagesaker.

I endringene i bygningsdelen av plan- og bygningsloven fra KRD, foreslås det innført en maksimal tidsfrist på 8 uker for kommunens oversendelse av klager på byggesak til fylkesmannen. NHO foreslår at det innføres en tilsvarende tidsfrist for klager på planvedtak.

Departementet fremmer i denne omgang ikke forslag om å sette tidsfrist for fylkesmennenes behandling. De viser til at klager på plansaker prioriteres av fylkesmennene og at det i dag ikke er problemer sett fra departementets side. KRD foreslår i bygningsdelen at det også fremmes forslag om tidsfrist for fylkesmannens behandling av klager på byggesaker. For å få harmoni på klager mellom plan- og byggesaker, foreslår NHO at det også på plansaker innføres tidsfrister for fylkesmannens behandling. Erfaringene fra næringen er mer nyanserte enn det Miljøverndepartementet gir uttrykk for.

NHO støtter BNLs forslag om en tidsfrist på 8 uker.

Departementet ber om synspunkter på valg av tidsfrist for kommunene for å vurdere om et planforslag bør legges ut til offentlig ettersyn, og til å innkalle og avholde møte i det faste utvalget for plansaker. BNL ser det som en forutsetning for gjennomføring av denne type tidsfrister at det utarbeides omforente og standardiserte krav til planenes innhold og utforming. Det bør videre lages en hjemmel for å utarbeide regler for måling av tidsfrister, siden oversiktelse av disse er beheftet med sanksjoner.

BNL vil også peke på at dette arbeidet må intensiveres og gis høy prioritet som en del av utviklingen byggsøk, ved at gjennomføringsorienterte planer, e-plan, integreres fullt ut.

NHO støtter forslaget på 12 uker, men viser til at departementet som følge av forslaget bør intensivere arbeidet med elektronisk saksbehandling og standardisering

Incitamenter til bedre planforslag.

NHO vil be departementet vurdere en redusert behandlingstid når tiltakshaver innhenter uttalelser fra berørte private og offentlige parter før planen blir innsendt.

I forslaget er det angitt en norm på 48 uker fra plan innsendes til planen er godkjent. Inklusive i denne tiden er 24 uker til offentlig høring og saksbehandling.

NHO støtter BNLs forslag om at fristen på 24 uker reduseres til 14 dersom tiltakshaver har innhentet uttalelser i forkant av innsendt plan, og at det ikke er uavklarte spørsmål i forhold til planen.

Dette vil være et incitament til tiltakshaver, og ikke minst vil det redusere saksbehandlingen for offentlige etater.

Sanksjoner.

Departementet foreslår mulige sanksjoner ved brudd på tidsfristene. NHO vil påpeke at de uheldige sider ved automatisk godkjenning av planer ved fristoversittelse, avverges enklest ved at fristen overholdes i behandlingen, hvilket jo også poenget med å innføre sanksjoner - at de fører til øket overholdelse av bestemmelser, i dette tilfellet frister. NHO erkjenner imidlertid at innføring av slike sanksjoner i denne omgang kan være uheldig, og støtter nå at økonomiske sanksjoner benyttes. De må imidlertid merkes, både for dem som oversitter fristen, og for dem som blir rammet av fristoversittelsen. Vi vil derfor støtte at ikke bare gebyret faller bort, men at deler av de ekstrakostnadene som påløper for forslagsstiller på grunn av fristoversittelsen, kompenseres, f.eks ved en fast sats i forhold til prosjektets økonomiske verdi. Reglene bør hjemles i forskrift. NHO vil også peke på behovet for en felles saksbehandlingsforskrift for plan- og byggesaksbehandling.

Utbyggingsavtaler

I høringsnotatet berøres utbyggingsavtaler kort. NHO vil påpeke behovet for en avklaring av dette spørsmålet.

NHO vil peke på det offentliges plikt til å behandle plansaker uavhengig av utbyggingsavtaler. Planbehandling er lovregulert, mens utbyggingsavtaler er privatrettslige forhold. Det er et område hvor det snarest mulig bør finne sted en avklaring.

Innsigelser.

Innsigelsesinstituttet har i lang tid har bidratt til uforutsigbarhet og unødvendig høyt tidsforbruk. Overordnede føringer skal være planleggingspremisser og komme frem så tidlig som mulig for at eventuelle konflikter skal kunne avdekkes og finne sin løsning. En eventuell megling må derfor finne sted innen tidsfristens utløp. Det vil gi en mer effektiv gjennomføring, når først valg er truffet.

Å plassere innsigelsesinstituttet så langt frem i saksbehandlingen som mulig vil bevisstgjøre innsigelsesmyndighetene og vil kunne gi bedre planprosesser.

NHO støtter forslaget om at varsel om mulig innsigelse ikke lenger skal oppfylle lovens krav om at innsigelse skal være sendt. På samme måte skal heller ikke innsigelser som er innkommet etter tidsfristen regnes som "innsigelse", slik at kommunen kan sluttbehandle planforslaget uavhengig av for sent innkomne "innsigelser".

Kommunen må prioritere tilsyn og kontroll. Rent saksforberedende arbeid bør i langt større grad kunne skje av søker, for å unngå lang saksbehandling, særlig i presskommunene. NHO mener at dette må få fokus i det videre lovarbeid.

Med vennlig hilsen
NÆRINGSLIVETS HOVEDORGANISASJON
Juridisk område



Ingebjørg Harto
Advokat