



Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og byutvikling

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
Myntgt. 2
0030 OSLO

Sendes på faksnr. 22 24 95 60

Deres ref:
2001/2769-P/HTE

Vår ref (saksnr):
200200726-11

Saksbeh:
Einar Jerven Sigstad, 23 46 17 75

Dato: 19. 04. 2002
Arkivkode:
500

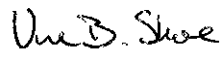
**HØRING: FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN –
TIDSFRISTER I PLANBEHANDLINGEN – UTTALELSE FRA OSLO KOMMUNE**

Vi viser til Miljøverndepartementets brev av 04.03.2002.

Vedlagt følger Oslo kommunes høringsuttalelse i saken.

Med hilsen


Einar Jerven Sigstad
Fung plan- og utbyggingssjef


Une Brita Skoe
Rådgiver

Vedlegg

Kopi til: Plan- og bygningsetaten (Ref: 200202525)

OSLO KOMMUNE
BYRÅDET

Byrådsavdeling for næring og byutvikling

Behandling av sak: Høring: Forslag om endringer i plan- og bygningsloven - tidsfrister i planbehandlingen

Byrådet behandlet den 18.04.2002 vedlagte sak nr. 1171

Byrådet fattet slikt vedtak:

Byrådet avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse til Miljøverndepartementets forslag om endringer i plan- og bygningsloven, tidsfrister i planbehandlingen:

Oslo kommune vil innledningsvis vise til at Miljøverndepartementets høringsbrev er datert 04.03.2002 og frist er satt til 17.04.2002 (med påske imellom). Ut fra at departementets lovforslag inneholder viktige endringer med store faglige konsekvenser, oppleves den satte frist som urimelig kort.

Oslo kommune har valgt å avgi sin uttalelse i to hovedavsnitt hvor det første avsnittet gir uttrykk for de viktigste anførselene i kortform, mens det andre avsnittet følger lovforslagets systematikk og gir mer utdypende synspunkter til disse. Avslutningsvis følger en oppsummering.

1. Hovedpunkter

Oslo kommune ser et sterkt behov for å effektivisere og forenkle plan- og bygningsloven. Kommunen er klar over behovet for rask behandling av plansaker og er således prinsipielt enig i hovedformålet med departementets lovforslag.

Oslo kommune ønsker lokal forankring av tidsfristene i stedet for sentraldirigering. Det må tas hensyn til de ulike kommuners situasjon. Det vises også generelt til prinsippene om kommuners selvråderett og lokaldemokrati slik kommuneloven av 25.09.1992 legger opp til og tar høyde for.

Oslo bystyre har i egne vedtak stilt krav om økt produktivitet i blant annet den her aktuelle del av kommunens saksbehandling. Bystyret har også bedt om at det fremmes sak om innføring av tidsfrister for kortere saksbehandlingstid innen Plan- og bygningsetaten.

Oslo kommune frykter at departementets forslag slik det er lagt frem kan medføre mer byråkrati og kreve større ressursbruk totalt fra så vel kommunens side som fra de private.

Oslo kommune har vanskelig for å se den nærmere begrunnelse for de konkret foreslåtte frister. Det er viktig å presisere at det i kommunen er relativt stor forskjell mellom plan- og byggesaksbehandling. Oslo kommune savner en nærmere gjennomgang av grunnlaget for de foreslåtte frister.

Oslo kommune vil foreslå en alternativ løsning hvor det stilles lovkrav om at kommunene selv skal fastsette tidsfrister for sin planbehandling. En slik ordning vil legge til rette for realistiske frister. Samtidig som man må oppnå hensikten med raskere saksbehandling, vil det også være mulig å sette sanksjoner slik departementet har vurdert.

Oslo kommune mener det bør være en lokalpolitisk oppgave å foreta vurderinger av tidsfrister i forhold til lokale forhold. Oslo kommune har også tidligere vært sterkt skeptisk til statlig overstyring og viser til synspunkter som ble gitt av bystyret i møte 29.08.2001 ved uttalelsen til NOU 2001:7 "Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven". Oslo har spesielle problemstillinger som følge av det å være hovedstad og også knyttet til sitt parlamentariske styresystem som det er viktig at endringer i lovverket tar høyde for. Forslaget i NOU 2001:7 synes i større grad enn det her aktuelle lovforslag, å gi en viktig fleksibilitet ved at loven gir mulighet for kommunen til å tilpasse regelverket lokale forhold.

Det må også pekes på at muligheten for å overholde frister naturlig er avhengig av kapasitet i forhold til antall saker. I Oslo kommune med mange saker og til dels store restanser vil *ventetiden* på ledig saksbehandlerkapasitet kunne utgjøre en vesentlig del av den totale saksbehandlingstiden. Dette vil ikke uten videre løses ved at det settes absolutte frister som foreslått.

Det må også bemerkes at innføring av tidsfrister i planbehandlingen som foreslått av departementet forutsetter at overordnede planavklaringer er fastlagt for alle deler i byggesonen. Dette anses urealistisk for Oslo. Ved lokalt fastsatte frister vil det være mulig å ta høyde for slike forutsetninger som vil variere fra kommune til kommune.

Kommunen mener også det er viktig at tidsfrister, ved siden av krav til kommunen om effektivisering, gir større forutsigbarhet for utbygger. Det må i dette være en forutsetning at fristene er realistiske, noe som best gjennomføres ved lokal forankring av fristene. I motsatt fall kan man risikere at flere saker blir raskt og summarisk behandlet og foreslått avslått/forkastet. Dette vil bety et betydelig merarbeid/være byråkratiserende og lite ressurseffektivt for så vel tiltakshaver som kommune.

Det er forutsatt i lovforslaget at det skal skje en grundigere behandling av reguleringssaken etter offentlig ettersyn. Oslo kommune vil uttrykke bekymring for at medvirkningsmulighetene kan bli redusert med for strenge statlig satte frister. Slik forslaget er lagt opp mener kommunen det også kan nødvendiggjøre flere høringsrunder, noe som vil være byråkratiserende og svært ressurskrevende for alle parter. Praksis tilsier at det er viktig å få bearbeidet prosjektet så godt som mulig *før* offentlig ettersyn slik at publikum ved ettersynet ser mest mulig av det reelle innholdet i de ulike planforslagene. Lokale tidsfrister vil lettere kunne fange opp lokale utfordringer. Det er naturlig flere med interesse av en plansak og sakene er gjennomgående mer kompliserte i større kommuner enn i

mindre. Dette betyr at det, for å oppnå en smidig videre saksbehandling, for en kommune som Oslo vil være flere forhold som bør avklares i forarbeidet før saken kan legges ut til offentlig ettersyn.

Oslo kommune vil også peke på at man ved en lovsatt frist for saksbehandlingen som er felles for hele landet og som ikke tar høyde for ulike lokale prioriteringer av for eksempel reguleringsformål, fratar kommunene muligheten for å benytte plan- og bygningsloven som et aktivt virkemiddel til å stimulere og tilrettelegge for utbygging av prioriterte formål. Oslo kommune prioriterer i dag regulering av riksveier, skole- og boligbygging, noe som kan endres i tråd med lokale ønsker. Det vil oppleves som uheldig dersom statlig regelverk i realiteten forhindrer muligheten for slike prioriteringer.

Stramme statlige tidsfrister for private planforslag kan også gå på bekostning av egenplanleggingen i kommunen. Dette gjør at utbyggingen av byen i enda større grad vil bli styrt av private utbyggere.

Ved lokalt fastsatte tidsfrister vil kommunene kunne differensiere mellom ulike formål og lokalpolitikere vil kunne balansere ressursbruk på henholdsvis kommunens egne planer og private planforslag.

Ved evt. innføring av absolutte tidsfrister må det ligge noen forutsetninger for at fristene skal være mulige å overholde. Oslo kommune mener begrepet innsendt forslag behøver en kvalitetsspesifikasjon og definerte minstekrav til standard dersom det skal tjene til effektivisering og større forutsigbarhet. Utbyggerne bør ansvarliggjøres for kvaliteten på det innsendte materialet. Oslo kommune ser en ordning med såkalt "direkteutleggelse" til offentlig ettersyn som et virkemiddel for å redusere saksbehandlingstiden. Også her må det imidlertid stilles kvalitetskrav til planforslaget. Ved direkteutleggelse, der innkommet planforslag er komplett, praktiserer Oslo kommune en "gulrotordning" ved at gebyret blir redusert. Kommunen arbeider for at flest mulig saker kan legges direkte ut til offentlig ettersyn og tilbyr kurs til forslagsstillerne. Det vil også være et viktig virkemiddel å legge til rette for elektronisk saksbehandling.

Oslo kommune er positiv til en ordning hvor det kan avtales en forlengelse av fristen. Imidlertid ser kommunen for seg at for mange slike avtaler kan være vanskelig å håndtere rent praktisk i kommunen.

Oslo kommune er videre positiv til at det kan innføres sanksjoner ved brudd på tidsfristene. Det må imidlertid da være forutsatt at: 1; fristene er lokalt fastsatt, 2; det er mulig å stille krav til det innsendte materialet og 3; at kommunene selv kan velge sanksjonsform. Oslo kommune mener det her må utredes både forslag om reduserte gebyrer og evt. andre sanksjoner. Det bør legges opp til et spenn av mulige virkemidler, noe som vil være positivt for både kommuner og de private.

Oslo kommune vil peke på at sanksjoner slik det legges opp til, (men i denne omgang ikke er konkret lov-/forskriftsforslag om), nødvendig vil få konsekvenser for de større kommunene, både administrativt og økonomisk. Oslo kommune mener dette må utredes nærmere. Her kan kort pekes på at dersom kommunene mister inntekter gjennom tapte gebyrer, vil dette kunne bety at deler av det økonomiske grunnlaget for rask saksbehandling bortfaller. Dette kan lede kommunens saksbehandlingstid inn i en "ond sirkel".

Når det gjelder rapporteringsplikt til planutvalget vil Oslo kommune advare mot å bruke unødvendig mye ressurser på dette. Forslaget virker unødig krevende og vil virke byråkratiserende. Kravene må stå i forhold til det man ønsker å oppnå med en slik rutine. Oslo kommune har for sin del allerede innført rapporteringsrutiner og kan ikke se hensikten med lovfestet krav om dette. Det må forventes at lokalpolitikere selv stiller de krav de anser nødvendig ut fra den løpende situasjon i de ulike kommuner.

Når det gjelder tidsfrist fra annengangsbehandling i planutvalget til ferdigbehandling i bystyret, mener Oslo kommune at prinsippet om krav til lokalt fastsatte frister også bør gjelde her. Den foreslåtte 12 ukersfristen er ikke problematisk å overholde ut fra dagens situasjon i Oslo kommune. Imidlertid har Oslo kommune foreløpig ikke tatt i bruk utbyggingsavtaler i særlig grad og kan derfor vanskelig kommentere 12-ukersfristen opp mot dette. Det vil også være en egen diskusjon hvorvidt reguleringsplaner bør vedtas før, samtidig med eller etter inngåelse av utbyggingsavtale.

Oslo kommune mener det kan være fornuftig med frister for sluttbehandlingen av planer. Det bør evt. kunne avtales avvik fra tidsfristen, dog må det også her tas forbehold om at dette kan skape merarbeid.

2. Kommentarer knyttet nærmere til lovforslagets enkeltheter

Frister for behandling av reguleringsplaner og rapporteringsplikt

Generelt

Oslo kommune vil understreke at kommunen prinsipielt støtter innføring av tidsfrister i saksbehandlingen. Som nevnt ovenfor mener kommunen av flere grunner imidlertid at fristene må være lokalt forankret.

Oslo kommune har i lengre tid hatt fokus på saksbehandlingstiden av innsendte planforslag. Det er bl.a. gjennomført politisk initiert analyse av eksterne konsulenter for å klarlegge forbedringspotensiale i forhold til å effektivisere og gjøre planbehandlingen mer forutsigbar. Ett av de områdene som ble pekt ut som viktig i denne sammenhengen var å styrke samhandlingen mellom kommune og forslagsstillerne, dvs utvikle en omforent rolleforståelse for de forpliktelser og det ansvar som hviler på både forslagsstillere og kommunen for å få best mulig prosess og produkt. Oslo kommune stiller i dag klare krav til hva et innsendt planforslag må inneholde av grunnlagsinformasjon for at det skal kunne tas faglig stilling til, høres og viderebearbeides til beslutningsgrunnlag. Som regel brukes betydelige ressurser på å forhåndsdrøfte og bearbeide planforslag tidlig i prosessen. Administrasjonen i Oslo kommune ferdigbehandlet i 2001, 77 reguleringsplaner hvorav 59 med privat initiativ. Etter innsendelse av planforslag gikk i gjennomsnitt 9 uker med til å vente på komplettering av grunnlagsdokumentasjonen fra forslagsstillere. Her ligger det et spenn fra 0 til 49 uker på sakene.

Oslo kommune vil generelt bemerke at det ved innføring av tidsfrister i planbehandlingen slik som foreslått av departementet, vil være sentralt at overordnede planavklaringer er fastlagt for alle deler av byggesonen. Med den styrke som ligger i dagens endringskrefter, anses dette som urealistisk. Oslo kommune har i dag en arealdel i kommuneplanen som er av strategisk karakter med markering av bl.a. viktige innsatsområder i byen. Videre har kommunen tematiske og geografiske kommunedelplaner for Marka og deler av byggesonen. Deler av byen som ikke fanges opp av dette nettet av kommunedelplaner mangler følgelig overordnede planer og det er gjennom å se detaljplaner i sammenheng at mange føringer i den overordnede planleggingen kommer på plass.

Bruk av absolutte tidsfrister som foreslått fordrer også at kommunen ikke kan ha særlig etterslep på saker, men til enhver tid har saksbehandlerkapasitet til å møte også svingningene i byggemarkedet.

Ved innføring av slike tidsfrister legges det videre sterk styring på kommunenes ressursbruk og gripes dypt inn i kommunenes muligheter til å gjøre egne prioriteringer og valg av løsninger. Derved begrenses kommunenes selvråderett betydelig.

Ved gjennomgang av saksbehandlingstiden er det et gjennomgående mønster at de sakene som har kort saksbehandlingstid før offentlig ettersyn får forholdsvis lang behandlingstid etter offentlig ettersyn og frem til politisk behandling. Tilsvarende får saker med lang behandlingstid før offentlig ettersyn gjennomgående kort behandlingstid etter høring. I bunnen her ligger formkrav og krav til kvalitet.

I gjennomsnitt ble det brukt 42 uker fra det forelå, etter kommunens spesifikasjoner, komplett grunnlagsdokumentasjon, til utleggelse til offentlig ettersyn. De raskeste 25% av sakene ble behandlet på i snitt 13,5 uker. De 25% av sakene med lengst saksbehandlingstid ble behandlet på i snitt 67 uker. For den midtre 50% av sakene var saksbehandlingstiden i snitt 39 uker. Den raskeste av sakene ble ferdigbehandlet frem til førstegangsbehandling, dvs. utleggelse til offentlig ettersyn, i løpet av 6 uker, mens lengste saksbehandlingstid var 120 uker. For å sette disse tallene i perspektiv ble det for førstnevnte sak brukt 31 uker fra offentlig ettersyn til oversendelse til Rådhuset for politisk behandling, mens for sistnevnte ble det brukt 19 uker. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for denne fasen var 25 uker i 2001 med et spenn fra 6 til 78 uker.

Oslo kommune har fra 1999 først hatt enn forsøksordning og deretter et permanent tilbud til forslagsstillerne om såkalt "direkteutleggelse" til offentlig ettersyn. Her gis forslagsstillere et klart ansvar for å utarbeide grunnlagsdokumentasjonen. Kommunen kvalitetssikrer dette og skriver sin vurdering samt vedtak om utleggelse. Ordningen innebærer reduksjon av gebyr dersom planforslag er komplett ved innsendelse. Dette er nå et tilbud fra kommunen til alle forslagsstillere. Resultatet fra 2001 viser at det av 59 private planforslag var mulig å behandle 8 av disse på denne måten. Kommunen vil fortsette å være en pådriver for at alle saker skal kunne behandles på denne måten. Et virkemiddel her er bl.a. å tilby kurs til forslagsstillere.

Erfaringer viser at det er i det departementet har definert som fase 1 i sitt høringsforslag, grunnlaget for forutsigbarhet og effektivitet i planprosessen legges. Gjennom god dialog mellom forslagsstillere og kommunen og etterlevelse fra forslagsstiller på klare, omforente kjøreregler, oppnås effektivitet og forutsigbarhet.

Tidsfrist i fase 1

Oslo kommune vil understreke at departementets lovforslag innebærer at begrepet "innsendt forslag" må gis en kvalitetsspesifikasjon/minstekrav til standard må defineres, dersom det skal kunne tjene til effektivisering og større forutsigbarhet. I tillegg må det stilles krav om initiativ fra forslagsstillere til dialog med kommunen før innsendelse av planforslag.

Innkomet materialet fra forslagsstiller er erfaringsmessig ofte ikke tilstrekkelig til å ta faglig stilling til forslaget. Tidspress vil medføre usikkerhet rundt kommunens faglige standpunkt. For dårlig kvalitet på grunnlagsdokumentasjonen vil heller ikke gi godt grunnlag for medvirkning ved offentlig ettersyn eller for å fremme innsigelse. Kommunen må ta mange forbehold i sin vurdering, hvilket ikke fremmer faglig forutsigbarhet. Kommunen vil også måtte avslå flere planforslag hvilket medfører økt byråkrati. Siden avslag krever begrunnelse og følgelig saksbehandling før politisk behandling og forkastelse, vil dette beslaglegge ressurser i alle ledd.

Det forutsettes i forslaget en grundigere behandling etter offentlig ettersyn, d.v.s. bearbeiding av planforslag. Kommunen vil uttrykke bekymring for medvirkningsmulighetene med mindre planforslag gis ny høringsrunde. Utleggelse av planforslag til høring er en ressurs- og tidkrevende prosess. Det er i så måte lite ønskelig med flere høringsrunder for samme planforslag fra kommunens side og erfaringsmessig heller ikke fra forslagsstillersiden.

Når det gjelder valg av lengde på tidsfristen, kan ikke kommunen se at dette grunngis med erfaringstall. Det fremgår heller ikke hvilke arbeidsoppgaver som er forventet lagt inn i denne delen av prosessen som grunngir valg av 12 uker. Det er viktig å vise til den grunnleggende forskjellen på plan- og byggesaksprosesser, blant annet ved at byggesaksprosessen leder frem til vedtak fattet av administrasjonen, mens planprosessen krever medvirkning frem til et politisk fattet vedtak.

Oslo kommune ønsker i stedet at frister i planbehandlingen gis lokal forankring. Kommunene vil da kunne sette tidsfrister inn i en bredere sammenheng av flere virkemidler og bl.a. se på ulike kategorier av saker og vurdere frister opp mot de politiske prioriteringer.

Forlengelse av fristen

Det åpnes i forslaget for at det kan inngås avtale om annen fremdrift enn 12 uker. Oslo kommune er positiv til et slikt prinsipp. Kommunen inngår i dag avtale om fremdrift med forslagsstillere på noen få prioriterte planforslag hvert år. Antallet begrenses fordi slike avtaler binder hele saksbehandlings- apparatet, d.v.s. fra saksbehandler til øverste ledelse, når det gjelder å ferdigstille saker. Forskyvning av fremdrift etter ønske fra forslagsstillere er vanlig, og medfører i hvert enkelt tilfelle forskyvninger for alle impliserte i prosessen. Det er derfor problematisk å ha mange slike avtaler parallelt. Ut fra erfaringer med avtalte fremdrifter finner Oslo kommune et slikt system mer egnet enn en fast frist for alle saker.

Mulige sanksjoner

Oslo kommune er positiv til at det kan innføres sanksjoner ved brudd på tidsfristene. Det må imidlertid da være forutsatt at: 1; fristene er lokalt fastsatt, 2; det er mulig å stille krav til det innsendte materialet og 3; at kommunene selv kan velge sanksjonsform. Det vises for øvrig til det som er sagt ovenfor om dette under avsnittet om "Hovedpunkter".

Plassering i lovteksten

Etter Oslo kommunes oppfatning gjelder plan- og bygningslovens § 30, 2. ledd først og fremst beslutningen om en ønsker å arbeide videre med et innkommet planforslaget, hvilket en kan kalle en prinsippavklaring. Oslo kommune mener derfor plassering av regelen om tidsfrist på 12 uker i høringsnotatets "fase II" som avsluttes ved utleggelse til offentlig ettersyn, jf høringsnotatets pkt 2.7, er plassert feil ved at den knyttes til nevnte prinsippavklaring. Lovteksten i plan- og bygningslovens § 30, 2. ledd bør derfor presiseres hvis en ønsker tidsfristen knyttet til offentlig ettersyn og ikke bare nevnte prinsippavklaring. Alternativt kan fristen plasseres i den lovbestemmelse, jf. plan- og bygningslovens § 27-1, nr. 2, som direkte omtaler utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, men da med en presisering som viser at fristen kun gjelder for private reguleringsforslag.

Rapporteringsplikt til planutvalget

Oslo kommune vil advare mot å bruke unødvendig mye ressurser på rapporteringsrutiner, og er imot en lovfestet plikt om dette.

Oslo kommune har allerede et system for rapportering fra fagetaten til den politiske administrasjon hvert halvår av saker som forventes oversendt til politisk behandling. Samtidig rapporteres hvert tertial gjennomsnittlig samlet saksbehandlingstid fra kommunens fagetat. Utviklingen i fagetatens saksbehandlingstid kan derfor følges fra politisk ledelse og ulike tiltak for effektivisering iverksettes på bakgrunn av dette.

Oslo kommune har med sitt parlamentariske styresett splittet saksbehandlingen før politisk behandling mellom kommunens planfaglige administrasjon og den "politiske" administrasjon. Den foreslåtte rapporteringsplikten må derfor samordnes mellom disse og vil medføre merarbeide i kommunen. Oslo kommune mener at de rapporteringsrutiner kommunen har innført og som videreutvikles, dekker behovet på dette området og ser ikke behov for å innføre annen type rapportering i tillegg. Dersom departementet likevel ønsker å foreslå en lovregulert rapporteringsordning, mener Oslo kommune denne bør være mer fleksibel og mindre arbeidskrevende.

Tidsfrist fra annengangsbehandling i planutvalget til ferdigbehandling i bystyret

Oslo kommune mener generelt prinsippet om lokal forankring av frister også bør gjelde i denne fasen av planbehandlingen. Som nevnt tidligere har Oslo kommune i lengre tid hatt fokus på saksbehandlingstiden av innsendte planforslag. En viktig del av denne tiden vil være den politiske del av saksbehandlingen. I Oslo kommunes system skjer i all hovedsak den tyngste del av den politiske behandlingen av reguleringssaker ved byrådets og ved byutviklingskomiteens (som kommunens faste utvalg for plansaker) behandling av saken. Etter planutvalgets sluttbehandling blir sakene som hovedregel behandlet i førstkommande bystyremøte, og dermed innenfor den 12-ukers fristen som er foreslått. Det er kun der det foreligger særlige forhold at sakene kan ta lenger tid.

I dette bildet hører dog at Oslo kommune p.t. ikke i særlig utstrekning har praktisert løsninger med utbyggingsavtaler, samt at meklings for en stor del har vært holdt etter at bystyrets reguleringsvedtak er fattet. Oslo kommune vurderer nå hvordan utbyggingsavtaler i større grad kan tas i bruk, og har foreløpig ikke i en større sammenheng vurdert dette opp mot en mulig frist som her foreslått. Siden kommunen ikke har innarbeidet praksis på dette området tas det her også forbehold i forhold til dette. Kommunen har heller ikke tatt stilling til hvordan utbyggingsavtaler og reguleringsplaner best kan "kobles" mot hverandre. Det vil være en særlig diskusjon om regulering skal vedtas før, samtidig eller etter inngåelse av utbyggingsavtale.

Ved evt. inngåelse av utbyggingsavtaler vil det imidlertid være en forutsetning at avtalene er formålstjenlige for alle involverte, herunder gjennomførbare. Det vil også kunne dreie seg om kompliserte og sammensatte spørsmål mellom parter som søkes løst i slik avtale. Avtaler som i ettertid viser seg lite hensiktsmessige, kan også føre til etteroppgjør mellom partene. Det må derfor være av stor viktighet at denne type avtaler er godt gjennomarbeidet. Ved tidspress kan det etter kommunens mening lett oppstå usikkerhet rundt partenes intensjoner og avtaleforslagets kvalitet, hvilket igjen kan medføre at sak om avtale og om regulering stoppes/forkastes. I og med at det etter forslaget skal være frister i saksbehandlingen for reguleringsplaner, oppfatter kommunen at det kan bli tidspress også på utarbeidelsen av denne type avtaler.

Kommunen kan alternativt velge å vedta reguleringen, men utsette inngåelse av utbyggingsavtale til etter at reguleringen er vedtatt. Ulempen ved en slik løsning er at man mister det forhandlingsrom som ligger i at endelig vedtatt plan ikke foreligger, og at løsningen dermed kan bli "stivbent".

Oslo kommune kan i prinsipp ikke se større betenkeligheter med å innføre slik sentral fastsatt frist som foreslått dersom det begrenses til "rene" reguleringssaker som ikke forutsetter utbyggingsavtale (og der det ikke foreligger innsigelse). På den annen side ser kommunen heller ikke umiddelbart hensikten med en slik frist siden denne type saker uansett, dersom det som nevnt ovenfor ikke foreligge særlige forhold, blir behandlet fortløpende i bystyrets møter. Oslo kommune mener etter dette innføring av tidsfrist som foreslått vil kunne bidra til mer byråkrati, ressursbruk og mindre reell effektivisering.

Frister for innsigelse til reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Oslo kommune støtter forslaget som gir kommunene rett til å sette frist for å fremme innsigelse. Dersom dette skal fungere godt er det imidlertid en forutsetning at høringsdokumentasjonen er av en slik kvalitet at innsigelsesmyndighetene kan foreta en reell vurdering av planforslaget. I motsatt fall må det forventes et økende antall innsigelser ved at myndigheter med innsigelsesrett ønsker å sikre seg ved uklarheter.

Mulighet for å varsle innsigelse bør fortsatt opprettholdes, men dette må da gjøres i forbindelse med kunngjøring/forhåndsvarsling av planforslag, dvs. svært tidlig i planprosessen.

Oslo kommune forutsetter også at det ved presisjon av nabokommunene i lovteksten menes varsling når denne har særlig interesse. Det er neppe heller ønskelig fra Oslos 9 nabokommuner at de varsles i alle plansaker som behandles i Oslo.

3. Kort oppsummering

Oslo kommune ser et sterkt behov for å effektivisere og forenkle plan- og bygningsloven. Kommunen er klar over behovet for rask behandling av plansaker og er således prinsipielt enig i hovedformålet med departementets lovforslag.

Oslo kommune mener det bør være en lokalpolitisk oppgave å foreta vurderinger av tidsfrister i forhold til lokale forhold, og ønsker lokal forankring av tidsfristene i stedet for sentraldirigering. Det er helt nødvendig at satte frister er realistiske ved å ta høyde for de ulike kommuners situasjon.

Oslo kommune vil derfor foreslå en alternativ løsning hvor det stilles lovkrav om at kommunene selv skal fastsette tidsfrister for sin planbehandling.

Oslo kommune frykter at departementets forslag slik det er lagt frem kan medføre mer byråkrati og kreve større ressursbruk totalt fra så vel kommunens side som fra de private.

I Oslo kommune er det stort etterslep i saker. Dette medfører at "liggetiden" utgjør en stor del av den totale saksbehandlingstiden. Dette vil ikke løses alene gjennom tidsfrister.

Det må også bemerkes at innføring av tidsfrister i planbehandlingen som foreslått av departementet forutsetter at overordnede planavklaringer er fastlagt for alle deler i byggesonen. Dette anses urealistisk for Oslo. Ved lokalt fastsatte frister vil det være mulig å ta høyde for slike forutsetninger som vil variere fra kommune til kommune.

For å oppnå større forutsigbarhet for utbygger må det være en forutsetning at fristene er realistiske. Også dette gjennomføres best ved lokal forankring av fristene. I motsatt fall kan man risikere at flere saker blir raskt og summarisk behandlet og foreslått avslått/forkastet. Dette vil bety et betydelig merarbeid/være byråkratiserende og lite ressurseffektivt for så vel tiltakshaver som kommune.

Det er forutsatt i lovforslaget at det skal skje en grundigere behandling av reguleringsaken etter offentlig ettersyn. Oslo kommune vil uttrykke bekymring for at medvirkningsmulighetene kan bli redusert med for strenge statlig satte frister. Slik forslaget er lagt opp mener kommunen det også kan nødvendiggjøre flere høringsrunder, noe som vil være byråkratiserende og svært ressurskrevende for alle parter.

Lokale tidsfrister vil lettere kunne fange opp lokale utfordringer. Det er naturlig flere med interesse av en plansak og sakene er gjennomgående mer kompliserte i større byer enn det generelt sett er i mindre kommuner. Dette betyr at det, for å oppnå en smidig videre saksbehandling, for en kommune som Oslo vil være flere forhold som bør avklares i forarbeidet før saken kan legges ut til offentlig ettersyn.

Oslo kommune vil også peke på at man ved en lovsatt frist for saksbehandlingen som er felles for hele landet og som ikke tar høyde for ulike lokale prioriteringer av for eksempel reguleringsformål, fratar kommunene muligheten for å benytte plan- og bygningsloven som et aktivt virkemiddel til å stimulere og tilrettelegge for utbygging av prioriterte formål.

Ved lokalt fastsatte tidsfrister vil kommunene kunne differensiere mellom ulike formål og lokalpolitikkerne vil kunne balansere ressursbruk på henholdsvis kommunens egne planer og private planforslag.

Stramme statlige tidsfrister for private planforslag kan medføre at utbyggingen av byen i enda større grad vil bli styrt av private utbyggere.

Ved evt. innføring av absolutte tidsfrister er det nødvendig at begrepet "innsendt forslag" gis en kvalitetsspesifikasjon. Utbyggerne bør ansvarliggjøres for kvaliteten på det innsendte materialet.

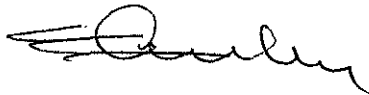
Oslo kommune er positiv til at det kan innføres sanksjoner ved brudd på tidsfristene. Det må imidlertid da være forutsatt at: 1; fristene er lokalt fastsatt, 2; det er mulig å stille krav til det innsendte materialet og 3; at kommunene selv kan velge sanksjonsform. Oslo kommune mener det her må utredes både forslag om reduserte gebyrer og evt. andre sanksjoner. Oslo kommune mener administrative og økonomiske konsekvenser av sanksjoner slik departementet legger opp til må utredes nærmere.

Når det gjelder rapporteringsplikt til planutvalget vil Oslo kommune advare mot å bruke unødvendig mye ressurser på dette.

Hva gjelder tidsfrist fra annengangsbehandling i planutvalget til ferdigbehandling i bystyret, mener Oslo kommune at prinsippet om krav til lokalt fastsatte frister også bør gjelde her.

Oslo kommune mener det kan være fornuftig med frister for sluttbehandlingen av planer. Det bør evt. kunne avtales avvik fra tidsfristen, dog må det også her tas forbehold om at dette kan skape merarbeid.

Byrådets kontor, den 18.04.2002

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Aulén', written in a cursive style.