



DRAMMEN KOMMUNE

Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging
Postboks 8013 Dep.
0032 OSLO

Vår referanse
02/02117/004/PEBO
Arkivkode
L1 &00
Deres referanse

Dato
17.04.2002

FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - TIDSFRISTER I PLAN- BEHANDLINGEN – HØRINGSUTTALELSE FRA DRAMMEN KOMMUNE

1) Generelt:

Drammen kommune deltar sammen med Asker kommune i et utredningsarbeid om økt forutsigbarhet og redusert tidsbruk i kommunal plan- og byggesaksbehandling, bl.a. gjennom bruk av tidsfrister. Prosjekt PBL 2000, som består av en gruppe profesjonelle eiendomsutviklere og utbyggere, står bak utredningen og Miljøverndepartementet har høsten 2001 bevilget økonomisk støtte til arbeidet. Hensikten er å komme frem til nødvendige endringer i plan- og bygningsloven for å øke forutsigbarheten for eiendomsutviklere og utbyggere og redusere tidsbruken i den samlede saksbehandlingen. Utredningen skal foreligge innen utgangen av juni d.å..

Erfaringene i utredningsarbeidet så langt er at tidsbruk i saksbehandlingen er avhengig av både utbygger og kommunen. Utbygger etterlyser også forutsigbarhet for når reguleringsplanen kan være sluttbehandlet i større grad enn når planen er behandlet første gang. Det er etter Drammen kommunes oppfatning dessuten den samlede saksbehandlingstiden - som inkluderer hele løpet frem til rammetillatelse i byggesaken er gitt - som er interessant. For prioriterte utbyggingsprosjekter innebærer dette at byggesaksbehandlingen ofte starter når reguleringsplanen er i sluttbehandlingen. Asker og Drammen vurderer derfor tiltak for hvordan kommunene kan få til en mer strukturert parallell behandling av reguleringsplan og byggesak.

2) Tidsfrist for behandling av reguleringsforslag

I forhold til innføring av en tidsfrist på 12 uker for politisk behandling av privat reguleringsplan-forslag, vil Drammen kommune påpeke at utbygger og kommunen har ulike roller å ivareta i plansaksbehandlingen. Utbyggers rolle er å optimalisere utnyttelsen av tomteområdet og sikre fortjeneste. Kommunens rolle er å ivareta samfunnsinteressene på en bredere basis. Det er viktig å huske på at kommunene er ulike og i de større bykommuner med befolkningsvekst er mesteparten av nye utbyggingsprosjekter innenfor det allerede bebygde arealet i kommunen. Her er konfliktnivået

Rådmannen Jus og forvaltning

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 32 80 60 00 Faks 32 80 61 75
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

høyere enn utbygginger i nye områder. Høyt konfliktnivå og en demokratisk prosess vil medføre tidsbruk.

Ivaretagelse av samfunnsinteressene kan medføre redusert fortjeneste for utbygger og derfor har planarbeidet karakter av forhandlinger mellom utbygger og kommunen.

Samfunnsinteressene som kommunen plikter å ivareta gjelder bl.a. byggehøyder i forhold til omkringliggende bebyggelse og utnyttelse av tomten/området både når det gjelder utbyggingens størrelse og funksjoner i forhold til det som strøket tåler. Videre er det trafikkssikkerhet, også knyttet til barns skolevei, tilstrekkelige uteområder, tilgang på friluftsområder og lekearealer, parkeringsdekning m.m..

Drammen kommune vil påpeke at det kan være uheldig med en absolutt tidsfrist på 12 uker for politisk behandling av enhver privat plansak uansett kvalitet. Dersom dette bare medfører at private reguleringsplanforslag avvises av kommunen og sendes tilbake til utbygger, fordi samfunnsinteressene ikke er tilstrekkelig ivaretatt, oppnås ingen reell tidsbesparelse. Det vil også kunne være uheldig å legge uferdige reguleringsplaner ut til offentlig ettersyn under gitte forutsetninger om forhold som skal rettes opp senere. Høringsparter, spesielt blant befolkningen og næringslivet, vil ha vanskelig for å forholde seg til en slik uferdig plan og det kan oppstå unødvendige protester som kan forlenge planprosessen unødvendig mellom 1. og 2. gangs behandling.

For å sikre fremdrift i plansaksbehandlingen har Drammen og Asker kommuner kommet frem til et tiltak om å innføre forhåndskonferanser også for plansaker. Det vil være naturlig å knytte en tidsfrist for hvor raskt en slik forhåndskonferanse skal være gjennomført. I en slik forhåndskonferanse vil det være naturlig å bli enige om en fremdrift i saksbehandlingen som er forpliktende både for utbygger og kommunen.

Ut over dette har ikke Drammen kommune motforestillinger til en tidsfrist på 12 uker før en plansak tas opp til politisk behandling (utleggelse til offentlig ettersyn), forutsatt at reguleringsplanen er fullstendig, dvs at samfunnsinteressene er ivaretatt i forhold til den politikk som er nedfelt i kommunen (overordnede planer, statlige og kommunale forskrifter og retningslinjer) og administrasjonen kan anbefale reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn.

Det som blir utfordringen er hvordan tiden fra forhåndskonferanse avholdes til en reguleringsplan er klar for utleggelse til offentlig ettersyn, kan reduseres maksimalt. Det er her tidsbruken er størst i Drammen. Noe av denne tidsbruken kan lastes kommunen, bl.a. blir planer liggende pga kapasitetsproblemer og er derfor ikke under aktiv saksbehandling. Men også utbyggere bidrar til forlenget saksbehandlingstid fordi de bruker tid på å ferdigstille nødvendig dokumentasjon som ulike plananalyser (trafikk, byform, byggehøyder, støy, luftforurensning, landskap), utforming av reguleringskart og reguleringsbestemmelser, privatrettslige forhandlinger med andre grunneiere i planområdet eller som grenser til planområdet eller at utbyggers reguleringsarkitekt har flere parallelle oppdrag og må prioritere mellom flere utbyggere.

3) Tidsfrister for adgangen til å fremme innsigelse

Drammen kommune gir sin tilslutning til at tiden mellom 2. gangs behandling i planutvalget og kommunestyrebehandlingen ikke skal være lengre enn 12 uker. For Drammen kommune vil dette bare medføre en effektivisert håndtering av meklingen på fylkesnivå i og med at utbyggingsavtaler i Drammen blir behandlet samtidig med 2. gangsbehandlingen i planutvalget. Drammen kommune

finner det også påkrevd med tidsfrist for statens håndtering av en uavklart meklings sak. Ofte aksepteres en innsigelse av både utbygger og kommunen fordi uforutsigbarheten er for stor for hvor lang tid det vil ta før meklings saken kan være avgjort av Miljøverndepartementet.

Videre mener Drammen kommune at et vesentlig moment for å få en raskere og forutsigbar saksbehandling er tidsfrister for å fremme innsigelse. Drammen har eksempel på at en innsigelsespart har brukt opp til 3 måneder på å fremme og begrunne en innsigelse, uten at denne tidsbruken var hjemlet i særlov. Kommunen må videre ha anledning for å sette en høringstidsfrist for å fremme innsigelse som er kortere enn de tidsfrister som er hjemlet i særlov. Dersom særlovsmyndigheten ikke kan vurdere saken innen satt tidsfrist, må særlovsmyndigheten være forpliktet til å avtale ny tidsfrist med kommunen i den enkelte sak.

4) Rapporteringssystem i saker som tar lang tid

Drammen kommune gir videre sin tilslutning til forslaget om at planutvalget skal ha melding etter 24 uker når en plansak ikke er kommet til 2. gangs behandling etter at utleggelse til offentlig ettersyn er vedtatt. Drammen kommune merker seg at det er ingen tidsfrist mellom 1. og 2. gangs behandling, slik at forutsigbarheten for utbygger ikke synes ivaretatt fullt ut.

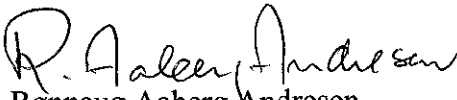
5) Tidsfrister i klagesaker

Tidsfrister for klagesaker vil også være nødvendig, både i den kommunale og statlige saksbehandlingen. En uavgjort klagesak vil kunne forsinke et utbyggingsprosjekt unødvendig. Det er et dårlig argument at klagesaksbehandlingen nå går greit. Dette vil kunne endres over tid. Samlet tid til klagesaksbehandlingen bør ikke overstige 24 uker fordelt med 12 uker i kommunen og 12 uker i staten.

6) Konklusjon

Drammen kommune gir sin tilslutning til departementets forslag, men ser at det vil være en utfordring å sikre tilstrekkelig og kontinuerlig arbeidsressurser til saksbehandling ved at tidsfrister innføres og forpliktende avtaler om fremdrift inngås. Det kan bety behov for annen prioritering eller økt arbeidskapasitet i forhold til dagens situasjon.

Med hilsen


Rønnaug Aaberg Andresen
stabsleder


Per Otto Borgen
jur. rådgiver