

PROSJEKT PBL-2000

Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging
Postboks 8013 Dep
0032 Oslo

Deres ref.

Vår ref.
BM/HU

Dato
Oslo 12.04.02

UTTALELSE TIL HØRINGSNOTAT OM FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (frister for behandling av reguleringsforslag, frist for innsigelse til reguleringsplan og bebyggelsesplan)

PBL 2000 er en sammenslutning av store utbyggere og andre som er opptatt av større forutberegnelighet og effektivitet i plan- og byggesaker gjennom dialog og samarbeid med berørte interesser. Det vises til eget vedlegg med presentasjon av gruppen og vedtektene.

Generelt.

PBL 2000 er meget fornøyd med at Miljøverndepartementet (MD) griper fatt i effektivisering av Plan- og bygningsloven (PBL), og vi har i vår utførlige kommentar til Planlovutvalgets første innstilling nettopp argumentert for behovet for omfattende endringer, slik at loven samsvarer bedre med realitetene i dagens samfunnsutvikling.

Vi erkjenner at generelle tidsfrister i planprosesser kan være en utfordring, gitt den variasjon som finnes mellom både omfang og kompleksitet i detaljplaner, samt varierende overordnet planberedskap i kommuner. Derfor er vi meget positive til at MD nå har presentert konkrete forslag i et høringsnotat. PBL 2000s oppfatning er at bruken av tidsfrister er et nødvendig virkemiddel for forbedring av planlegging og for å spare samfunnet for unødvendig bruk av ressurser. Det er hyggelig å kunne konstatere at vår rapport, utarbeidet av KanEnergi, er referert til og benyttet i høringsnotatet.

PBL 2000 mener også, som MD, at det er hensiktsmessig å vurdere tidsrammer for de ulike faser i reguleringsarbeidet. Vi følger gjerne den faseinndeling som høringsnotatet angir. Med dette utgangspunktet konstaterer vi at en del kan oppnås, men at det fremdeles bør vurderes skarpere konkretisering for noen av fasene, slik vi kommer tilbake til det nedenfor. Dersom angitte tidsfrister summeres vil man fort komme opp i et tidsforbruk på minst 11 måneder, og selv om det er en forbedring for mange reguleringssaker, så er det mer enn mange kommuner i dag hevder de kan gjennomføre en ordinær reguleringssak på.

Detaljerte merknader og kommentarer.

Fase 1

Forslagsstiller selv har 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 plansak innføres forhåndskonferanse og at det utarbeides regler som gir forhåndskonferansen

et forpliktende preg og at det innføres en frist på 3 uker for at kommunen skal arrangere konferansen.

Fase 2.

Forslaget til tidsfrist for fase 2 er 12 uker, men med opprettholdelse av "snarest mulig". Vi antar at det er grunn til å frykte at ordinære private reguleringsforslag etter dette vil møte en "obligatorisk" tidsramme fra kommunene på 12 uker, men at nettopp "snarest mulig" etterfølges. PBL 2000 deler også MDs forslag om at forslagsstiller og kommune kan i særlige tilfeller avtale lenger frist, men da må forutsetningen være at begge parter er enige om dette, og at enighet fra forslagsstiller følger av frivillighet uten "press" fra kommunen. Vi er imidlertid bekymret dersom kommunale saksbehandlere med nødvendige fullmakter får inn planer de ikke liker og at disse returneres med avslag innen fristens utløp. Slike forhold blir heller ikke avklart i forhåndskonferanser. § 30 i Plan- og bygningsloven gir oss imidlertid rett til behandling av planen, og vi anmoder derfor departementet om å legge føringer slik at man ikke må starte forfra på nytt.

Fase 3.

En frist på 24 uker til å underrette det faste utvalg for plansaker dersom saken ikke kan behandles i tide, kan være et første skritt på veien til effektivisering av mer komplekse saker i det vi forventer at kommunenes politiske organ da vil følge opp kommunens egen effektivitet, både administrativt, faglig og politisk. Men vi kan likevel ikke helt fri oss fra en engstelse for "unødvendig trenering", for eksempel for å oppnå gevinster fra de private i form av ytelser i utbyggingsavtaler, "original" regulering, eller på annen måte.

Men vi erkjenner også fullt ut at ved konstruktivt samarbeid mellom interesser og parter i utfordrende saker (for eks. ved innsigelser), så kan det avgjort være behov for mer tid, og at en varslingsplikt i slik sammenheng vil kunne påvirke alle i konstruktiv retning.

Vi forutsetter at begge parter stiller med kvalifiserte og beslutningsdyktige representanter.

Fase 4.

PBL 2000 kan dessverre bekrefte den påstand som det er referert til om bevisst trenering fra enkelte kommuners side for å oppnå ytterligere fordeler i utbyggingsavtaler, eller for å fremtvinge såkalte "frivillige utbyggingsavtaler". Dette ser vi svært alvorlig på, og har tatt forholdet opp også i andre sammenhenger.

Derfor er en tidsfrist helt på sin plass og kommunene burde kunne ordne sin interne saksgang og nødvendig møtevirksomhet slik at selv en langt kortere tidsfrist burde kunne gjelde. Dette forsterkes ved at alle vesentlige forhold vanligvis er håndtert frem til andregangsbehandling, både faglig og politisk.

Det kunne derfor være grunn til å sette den ordinære tidsfristen langt strengere (for eks. 6 eller maks. 8 uker), og så heller beholde den foreslåtte fristen på 12 uker der hvor innsigelser eller helt spesielle forhold kommer inn.

Innsigelser og fase 5.

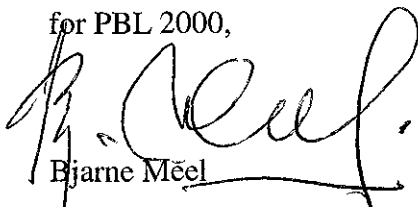
PBL 2000 er helt enige med MD i deres vurderinger og forslag når det gjelder tidsbegrensninger for å fremme innsigelser. Likeledes er vi glad for den presisering MD gir av

så vel "varsel" om innsigelser som konsekvensene av å oversitte tidsfristen. Vi tror det kan bety en helt vesentlig forbedring av forutberegnelighet for så vel privat initiativtaker som kommunen. Vi håper og tror at ikke sektororganer vil misbruke denne situasjonen til å fremme innsigelser for å være "på den trygge siden". De vil selv være tjent med å innstille sin arbeidsform i pakt med de nye rammebetingelsene, og de vil også styrke sitt omdømme på sin saklighet og sin innflytelse ved tidlig inntreden i planprosessen.

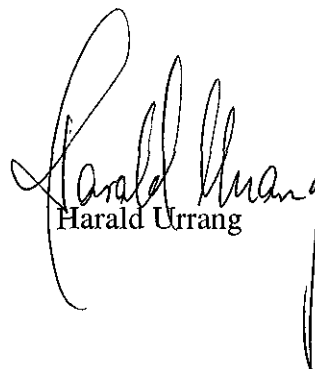
Derimot er vi betenkt ved at overordnet nivå ikke setter tidsfrister for sin eventuelle behandling av innsigelser, selv om høringsnotatet hevder at dette ikke er noe problem i dagens situasjon. Uten å ta opp noen diskusjon om denne påstanden, mener vi det vil både kunne gi praktiske garantier og sterk symbolvirkning at også overordnet myndighet innordner seg tidsfrister som sees i sammenheng med de øvrige tidsfristene.

Med vennlig hilsen

for PBL 2000,



Bjarne Mæel



Harald Urrang

Kopi sendt kommunaldepartementet v/Statsråden

Vedlegg: PBLs sammensetning og vedtekter.

PROSJEKT PBL-2000

Vedlegg 1

Stifterne av PBL2000

Selmer ASA
NCC AS Eiendom
AF Ragnar Evensen AS

telefon 22 03 06 00
telefon 22 98 68 00
telefon 22 08 88 64

Veidekke Bolig AS
AS Selvaagbygg
Backe Prosjekt AS

telefon 21 05 50 00
telefon 22 92 41 00/
telefon 23 39 23 00

Konserndirektør Bjørn Agner
Adm.dir. Stein Haugbro
Prosjektleder Harald Urrang
Direktør Jon Erik Evensen
Direktør Roar Foss
Direktør Bjarne Meel
Markedsdirektør Per Chr. Quale

Nye deltagere 2001-2002

Avantor AS
OBOS
EiendomsSpar AS
Linstow Eiendom AS
Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg
Møller EiendomsPartner AS
Olav Thongruppen

telefon 23 00 64 80
telefon 22 86 55 00
telefon 22 33 05 50
telefon 23 11 96 00
telefon 23 08 75 00
telefon 22 95 34 90
telefon 92 69 76 25

Adm.dir. Christian Joys
Konsernsjef. Martin Mæland
Adm.dir. Christian Ringnes
Adm.dir. Per Håvard Lindqvist
Adm.dir. Erik Anskau
Direktør Oddvar Nord
Martin Killi

Samarbeidende myndighetsorganer

Statens Bygningstekniske Etat
Den norske stats husbank

telefon 22 47 56 00
telefon 22 96 16 00

Direktør Olav Berge
Adm. Dir. Geir Barvik

Medlemmer av Kommuneforum

Bjørn Veirud
Tor Arne Midtbø
Anne Katrine Westerheim
Ellen de Vibe
Tore Langaard
Richard Malinowski
Ivar Sanderud
Asbjørn Bull Hansen

Drammen kommune
Asker kommune
Asker kommune
Oslo kommune
Oslo kommune
Ski kommune
Ullensaker kommune
Drammen kommune

Faglige og administrative medarbeidere

Professor tekn.dr. Rolf H. Jensen, Postboks 44 Ulvøya, 0139 Oslo
telefon 22 28 07 81 / 92 26 04 35

Siv.arkitekt Ulf Tellefsen, Skonnerten 22, 3038 Drammen
telefon 22 11 57 60 / 90 08 53 73

Siv.ing. Hans-Kristian Jødal, Veidekke ASA, Juridisk Avdeling, Karenslyst Allé 24
Postboks 505 Skøyen, 0214 Oslo
telefon 21 05 77 31 / 90 79 66 26

Siv.ing. Hans Petter Sundh, Olav Nygards vei 108, 0688 Oslo (Sekretær)
telefon 22 47 56 47 / 22 27 48 20

Adv./ing. Jon Holt, Holt Eiendom a.s, Granåsen 2, 1362 Hosle
telefon 67 15 74 35 / 91 34 41 78

Forøvrig er følgende tilknyttet:

Professor August E. Røsnes, Svensenga 11, 0882 OSLO
telefon 64 94 84 10 / 64 94 83 81

Professor Tor Medalen,
Institutt for by- og regionplanlegging, NTNU, Alfred Getz v. 3, 7491 TRONDHEIM
Telefon :73 59 50 98/73 59 50 15, Fax 73 59 50 18

14.03.02

PROSJEKT PBL-2000

Utvikling (FoU) og forenkling av plan- og bygningsloven og bruken av den

VEDTEKTER

slik de lyder etter stiftelsesmøte 12. november 2001

1. Navn

Foreningens/samarbeidsprosjektets navn er Prosjekt PBL-2000
Utvikling (FoU) og forenkling av plan- og bygningsloven og bruken av den

2. Adresse

Foreningens adresse er Granåsen 2, 1362 Hosle i Bærum

3. Formål

Foreningens formål er gjennom samarbeid og tilrettelegging av nødvendige faglige og finansielle ressurser, å definere og gjennomføre prosjekttrettede oppgaver med siktemål å påvirke til forenkling av og et mer forutsigbart plan- og bygningslovverk og bruk av dette. Formålet er også gjennom aktiv deltagelse av representanter fra medlemmene å øke kompetansen hos medlemmene slik at den generelt er minst på høyde med kompetansen hos relevante myndigheter og høyskoler og universiteter. Resultatene skal normalt dokumenteres gjennom utredninger og rapporter som grunnlag for blant annet påvirkning av offentlige administrative og politiske myndigheter.

4. Arbeidsform

Oppgavene gjennomføres ved at medlemmene ved sine representanter aktivt deltar som premiss-/erfaringsleverandører ved definering og gjennomføring. Til gjennomføring av oppgavene engasjeres høyt kvalifiserte medarbeidere fra oppgave til oppgave.

5. Medlemmer

Som medlemmer kan alle innenfor næringen, bransjeforeninger og offentlige og halvoffentlige myndighetsinstitusjoner og forsknings- og læresteder være deltagere. For medlemskap kreves minimum finansiell medvirkning hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

6. Organisering

Arbeidet er organisert som et faglig ikke forretningsmessig samarbeid (forening) basert på disse vedtekter.

7. Myndighet og ledelse

Det årlige medlemsmøte (Årsmøtet) er den øverste beslutningstager. Dette skal holdes en gang i året innen utgangen av februar.

Ekstraordinært medlemsmøte skal innkalles hvis minimum 60% av medlemmene krever det.

Årsmøtet kan velge et styre på 4 personer fra foreningens medlemmer og ett styremedlem blant eksterne medarbeidere som skal ha meget høy kompetanse.

Styreleder velges av medlemsmøtet (Årsmøtet).

Styret sørger for daglig ledelse, sekretariat og regnskap.

8. Vedtektsendringer

Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring med alminnelig flertall.

9. Oppøsning / avvikling

Prosjekt PBL 2000 er finansielt basert på støtte fra medlemmene. Hvis Årsmøtet eller ekstraordinært Årsmøte bestemmer at foreningen skal avvikles, avsluttes regnskapet og gjelden dekkes. Årsmøtet, eventuelt etter forslag fra styret, skal bestemme hvem som skal overta forvaltningen av arkiver, utredninger m.m. og eventuelle økonomiske gjenværende verdier.