

Det Kongelige Miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep
0300 Oslo

Pottemakerveien 8 - 0954 Oslo
Telefon 23 33 80 80
Telefax 23 33 80 81
E-mail: post.nvf@velforbundet.no
Web. adr.: www.velforbundet.no
Org.nr. 970 555 463
Bank: 8200.01.34178

Oslo, 15. april 2002

Høringsuttalelse: Endring i plan- og bygningsloven – tidsfrister i planbehandling

Det vises til utsendt høringsnotat vedrørende endring av tidsfrister for planbehandling. Endringer eller innføring av nye bestemmelser om tidsfrister for planbehandling er av særdeles stor betydning og interesse for Norges Velforbund og landets 7.000 velforeninger.

Bakgrunnen for vår store interesse for dette saksfeltet er begrunnet i det store engasjement våre lokale velforeninger har i forhold til plandeltakelse generelt og reguleringsplaner spesielt.

Ut fra flere statistiske undersøkelser vi har gjennomført blant landets velforeninger, kommer det fram at i overkant av 60 % av foreningene i den senere tid har vært engasjert / involvert i lokale plansaker.

Ut fra de data vi har, ser vi også at det generelt er liten tilfredshet med den måten mange planprosesser blir gjennomført på, og den behandling reguleringsplaner får i kommunene. Denne misnøyen er primært knyttet til manglende tilrettelegging for deltakelse i planarbeidet.

I dagens samfunn ser vi det som særdeles viktig at det blir lagt til rette for en aktiv deltakelse fra berørte parter, ved blant annet velforeningers muligheter for deltakelse. Dette ser vi som en vesentlig del av det folkelige Norske demokratiet og uttrykker i stor grad menigmanns muligheter til å påvirke utviklingen i samfunnet.

Vår oppfatning er at behovet for en aktiv deltakelse har blitt større de siste årene. Dette henger sammen med at antallet, og omfanget av private planforslag, har blitt betydelig større.

I departementets generelle begrunnelse for å endre kravene til framdrift og behandlingstider av plansaker forankres dette i den økonomiske gevinst om kan hentes ut. Etter Norges Velforbunds oppfatning er det også betydelige økonomiske gevinster som kan hentes inn ved å legge til rette for gode planprosesser med aktiv deltakelse av de berørte. Gjennom gode prosesser kan det skapes en stor grad av samhandling mellom tiltakshaver/kommune og for eksempel lokale velforeninger. Det er også hevet over en hver tvil, at de gode planprosessene også bidrar til færre konflikter og økt framdrift i planarbeidet.

Med bakgrunn i det store engasjement som utvises fra velbevegelsen i planarbeidet, forventer vi at departementet tillegger våre merknader til det fremlagte forslag, betydelig vekt.

Norges Velforbund har gått gjennom departementets forslag til endringer i plan- og bygningsloven og vil komme med følgende merknader og synspunkter:

1. Generelt ser vi at det kan være samfunnsøkonomisk tjenelig at planbehandlingen effektiviseres og at det innføres frister for behandling av planforslag. Men dette må ikke under noen omstendighet gå ut over kravet til allmennhetens generelle rett og mulighet til å engasjere seg i planleggingen. Vi mener også at det må komme klarere fram at velforeninger som befinner seg i områder, hvor det gjennomføres planlegging, skal betraktes som en berørt part. Dette bør presiseres i en ny lovtekst om planbehandling.
2. I dagens Plan- og bygningslov er det gitt mulighet for forholdsdrøfting mellom tiltakshaver og planmyndighet av saker som fremmes etter loven. Dette skjer før saken er allment tilgjengelig og kjent. Disse prosesser foregår i dag i lukkede rom, og kan være en fare for demokratiet i plansaker. Vi har, etter at denne ordningen ble innført, registrert en situasjon som fører til at kommunens planadministrasjon blir bundet opp til uformelle avtaler med tiltakshaver, og at dette påvirker den generelle administrative og politiske saksbehandling.

I departementets høringsnotat er denne ordningen foreslått videreført (jfr. Pkt. 2.7, 4. avsnitt) og utvidet som et viktig instrument i planprosessen.

Norges Velforbund kan akseptere at denne ordningen videreføres under forutsetning av at det innføres regler som pålegger tiltakshaver og planmyndighet å trekke inn berørte parter/velforeninger fra det tidspunkt kontakt mellom tiltakshaver og planmyndighet opprettes. For Norges Velforbund er det avgjørende at dette etterkommes. Hvis ikke, kan vi ikke gå med på noen av de øvrige endringer som foreslås i høringsdokumentet.

3. Videre stiller vi krav om at det i planforslaget, som fremmes for 1. gangs behandling, skal være med et "mini" planprogram. I dette planprogrammet skal det komme fram hvordan tiltakshaver og kommune vil gjennomføre og sikre en aktiv deltakelse fra berørte parter/velforeninger. Programmet skal også synliggjøre hvilke grupper (ved navn) som er berørte av planforslaget. Det er tiltakshavers plikt å fremskaffe en fullstendig oversikt over berørte parter.

Vi mener et tiltak av denne type, som nevnt over, vil være med å senke konfliktnivået i de planer som fremmes for behandling, samt at ordningen styrker befolkningens rettssikkerhet og mulighet for reell deltakelse.

4. Samfunnet har de senere år blitt mer og mer komplisert. Dette gjelder også de forhold som kommer inn i planer som fremmes etter plan- og bygningsloven. Planene består ofte av en rekke elementer fra fysiske, tekniske og sosiale forhold som vil påvirke samfunnet lokalt og over tid nasjonalt. For at befolkningen skal ha en reell mulighet til å delta, og ikke bli overkjørt av sterke kapitalkrefter eller "faglig ekspertise", må velforeninger som berørt part gi prosessen kompetanse, slik at de kan delta som en likeverdig part.

Denne kompetanse må sikres gjennom kontinuerlig opplæring og informasjon av tillitsvalgte spesielt og befolkningen generelt.

5. I løpet av de siste 15 årene har vi registrert en økende bruk av utbyggingsavtaler knyttet til private reguleringsplaner. I dag er ordningen mer vanlig enn uvanlig.
- Ordningen har medført en rekke svært uheldige forhold som har rammet beboere i nye boligområder på en helt uakseptabel måte. Typiske eksempler er:
- utbygger går konkurs før de forhold som er tatt inn i utbyggingsavtalen, er realisert
 - kommunen påser ikke at bestemmelser i reguleringsplan og utbyggingsavtale blir etterlevd av utbygger, eller den som fremmer planforslaget
 - utbygger gjør ikke boligkjøpere oppmerksom på de forpliktelser de har som følge av utbyggingsavtalen
 - utbyggingsavtalen pålegger beboerne forpliktelser som de ikke har forutsetninger til å innfri

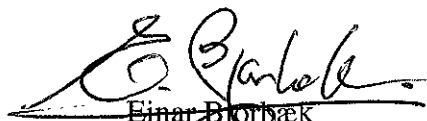
Dette er bare noen eksempler på de svært uheldige konsekvensene av dagens ordning med utbyggingsavtaler. Vi har de senere årene registrert flere saker hvor beboerne, som en konsekvens av ordningen med utbyggingsavtaler, er påført ekstrakostnader, etter ikke innfridde forpliktelser fra utbygger, på til sammen flere millioner kroner.

Norges Velforbund mener det er naturlig, at det ved denne lovendringen må tas inn bestemmelser som regulerer bruken av utbyggingsavtalen, og som sikrer rettssikkerheten til boligkjøpere i områder, som bygges ut etter vedtatt regulering med tilhørende utbyggingsavtale.

Under forutsetning av at de forhold vi har tatt opp i denne høringsuttalelsen, finner Norges Velforbund å kunne akseptere de frister for saksbehandling som er foreslått fra departementet.

For Norges Velforbund og velbevegelsens 7000 foreninger er denne saken av stor betydning og vi ønsker derfor et møte med departementets politiske ledelse for å utdype og belyse våre merknader ytterligere.

Med hilsen
for Norges Velforbund



Einar Bjørnæs
Adm.leder



Knut Enger
Fagsjef