



Miljøverndepartementet
avdeling for regional planlegging
P.b.8013.Dep.
0032 OSLO

Vår ref.: 200202195-2/

O: SPLBY: PLAN- OG BYGNINGSLOV/ME Deres ref.:

Kristiansand, 15.04.2002

FORSLAG TIL ENDRINGER AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, FRISTER FOR PLANBEHANDLING - HØRINGSUTTALELSE FRA KRISTIANSAND KOMMUNE

- **Kristiansand kommune anbefaler at frister for behandling av plansaker fastsettes i form av framdriftsavtaler som forplikter både kommunen som planmyndighet og den private aktøren som utarbeider planene. Forslaget om tilbakebetaling av gebyr for saker som tar lengre tid anbefales ikke.**
- **Loven bør endres i samsvar med praksis når det gjelder forholdet mellom private og offentlig utarbeida reguleringsplaner.**
- **Frister for planbehandling må koples mot krav til kvalitet på planforslag og planfagligkompetanse for de som utarbeider private planer.**
- **Loven og tilhørende veiledning om retten til å få framlagt reguleringssspørsmålet for bystyret, må gjøres klarer.**

Det vises til mottatt høringsforslag datert 04.03.02 som omhandler frister i planbehandling. I forslaget foreslås det følgende tidsfrister:

1. 12 uker fra planforslag kommer inn til 1.gangsbehandling i planutvalget. Kommunen og forslagsstiller kan avtale annen frist.
2. 24 uker fra 1.gangsbehandling til 2.gangsbehandling i planutvalget - rapportering til planutvalg dersom saken tar lengre tid.
3. 12 uker fra 2.gangsbehandling i planutvalget til vedtak i bystyret, inklusiv mekling og utbyggingsavtaler.
4. Insigelser skal fremmes innen høringsfristen ved utleggelse til offentlig ettersyn.

Denne høringsuttalelsen fra Kristiansand kommune tar utgangspunkt i plan- og bygningsetatens erfaringer med planbehandling og framdriftsgarantier. Kristiansand kommune har ingen prinsipielle innvendinger i mot at det settes tidsfrister i de ulike fasene av reguleringsplanlegging, men har en del merknader til forslaget og grunnlaget for dette.

Håndteringen av plansaker i Kristiansand er annerledes en den departementet legger til grunn i sin beskrivelse tilknyttet høringsforslaget. I Kristiansand er de aller fleste reguleringsplanene som behandles private reguleringsforslag. Dvs. private reguleringsplaner er regelen og ikke unntaket, slik loven legger opp til. Når plan- og bygningsloven nå tas opp

til en større revisjon, ville det være naturlig å se hen til den økte privatiseringen av norsk planutforming.

Framdriftsavtaler

Kristiansand kommune har tilbudt framdriftsavtaler for private planer de siste par årene. Framdriftsavtalene underskrives både av kommunen og den private parten og forplikter framdriften for de ulike delene av planprosessen, både den delen som kommunen har ansvar for og den delen som de private har ansvar for. I praksis viser det seg at ikke alle private parter er interessert i framdriftsavtaler.

Høringsforslaget om behandlingsfrister legger opp til å forplikte kommunen m.h.t. framdrift, men det stilles ikke tilsvarende krav til de som lager reguleringsplanene og utfører det praktiske planarbeidet. Tidsfristene kan medføre at langt flere planforslag enn i dag legges fram for planutvalget med negativ innstilling. Videre fordrer ordningen at planutvalget fremmer kun de planer som er tilfredsstillende m.h.t innhold og formaliteter. I verste fall kan tidsfristen innebære at en og samme plansak legges fram for 1.gangsbehandling flere ganger slik at arbeidsbyrden blir større og den totale behandlingstiden lengre. Frister for framdriften må forplikte både planmyndigheten og den private parten. Fristene må videre koples til kvalitet på planforslaget og det bør stilles krav til planfagligkompetanse for utarbeidelse av planer.

Behandling av private planer

De private planene som behandles i Kristiansand kan i grove trekk deles i to hovedkategorier.

1. Utbyggingsområder for feltutbygging i samsvar med kommuneplan, flatereguleringsplaner og kommunens utbyggingsprogram. Utbyggingsinteresser leier inn profesjonelle planleggingsfirmaer som utarbeider regulerings- og bebyggelsesplaner i nær dialog med plan- og bygningsetaten. Dårlige løsninger og formelle feil (planfremstilling, bestemmelser, utredning av barn og unges interesse, tilgjengelighet, støy mv.) rettes oftest opp før saken fremmes for 1.gangsbehandling. Uenighet om planinnhold mellom utbyggingsinteressene og plan- og bygningsetaten legges inn i saken ved 1.gangsbehandling. Det er innen denne kategorien vi har flest framdriftsavtaler.
2. Andelen framdriftsplaner er mindre i reguleringsplaner som omhandler utbygging/ fortetningsaker mv. og som fremmes av grunneier, byggmestre, eiendomsutviklere. Mange av disse planene er i strid med kommuneplan og reguleringsplaner og omfatter ofte mindre eiendommer. En del planer er av dårlig kvalitet både med hensyn til framstilling og faglig innhold.

En del av sakene legges ut til offentlig ettersyn med den forståelsen at byutviklingsstyret, som er kommunens faste utvalg for plansaker, først tar stilling til uenighet etter høring. Endringer foretas i samråd med regulant etter høring. Og det er reguleringsarkitekten, ikke kommunen, som endrer plankartet og bestemmelser før 2.gangsbehandling, så langt partene er enig. Uenighet fremmes som endringsforslag. Det er kun i unntakstilfeller kommunen fremmer eget plankart. Det er også den private part som retter opp plankart og bestemmelser etter bystyrets vedtak og leverer nødvendige lærretskopier mv.

Denne arbeidsdelingen mellom kommunen og de private aktørene i de ulike planfasene, illustrerer at frister for planbehandling som kun forplikter den ene parten, kommunen, ikke er ønskelig. I praksis viser det seg at det i svært mange saker går med mye tid til den delen av jobben som den private part har ansvar for, dvs. bearbeiding/oppretting av plan før 1.gangsbehandling og etter høring. Departementet tar i sitt forslag til tidsfrister ikke høyde for forlenget behandlingstid i tilknytning til ferieavvikling. Kristiansand kommune vil utfra de nevnte forhold frarå tilbakebetaling av plangebyr for planer som tar lengre tid en de fastsatte fristene.

Utbyggingsavtaler

Departementet legger til grunn at utbyggingsavtaler utarbeides før endelig planvedtak i kommunestyret. I Kristiansand starter forhandlingene under 2.gangsbehandlingen, men slutføres på grunnlag av vedtatt plan.

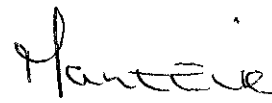
Insigelser

Departementet foreslår at insigelse skal fremmes innen høringsfristen går ut. Dette er stort sett i samsvar med gjeldende praksis. I Kristiansand har vi ikke erfaring med at insigelser blir fremmet helt frem til planvedtak i bystyret slik dagens lov gir adgang til. Det hender at Fylkesmannens miljøvernavdeling gir melding om at uttalelser/ insigelser kommer etter høringsfristen pga. stor arbeidsbelastning. Sakene blir da ikke tatt opp til 2.gangsbehandling før uttalelsen/insigelsen foreligger.

Om å kreve reguleringsspørsmålet framlagt for kommunestyret

I høringssaken beskrives ordningen med at private kan kreve reguleringsspørsmålet fram for kommunestyret, dersom ikke planutvalget velger å fremme planforslaget. Slik det er beskrevet er det kun i saker som er lagt fram for 1.gangsbehandling, dvs. saker hvor det er meldt oppstart av planarbeid at reguleringsspørsmålet kan framlegges for kommunestyret. I h.h.t tidligere signaler fra Miljøverndepartementet kreves det kun et entydig planforslag, gjerne fremmet som en prinsipp sak i h.h.t § 30 1.ledd, for at reguleringsspørsmålet skal kunne fremmes for bystyret. Problemstillingen er aktuell når grunneier m. fl. ønsker å fremme reguleringsplan i strid med kommuneplan, t.d. i LNF områder. Loven med tilhørende veiledning bør gjøres tydeligere på dette punktet.


Ingvald B. Kårikstad
plan- og bygningssjef


Marit Eik
saksbehandler

Kopi vedlagt sammendrag av høringsdokumentet til byutviklingsstyret.