

Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging
Postboks 8013 Dep
0032 Oslo

Oslo, 17. april 2002

Høring vedr: Forslag om endringer i plan- og bygningsloven (frister for behandling av reguleringsforslag, frist for innsigelse til reguleringsplan og bebyggelsesplan)

Byggenæringens Landsforening, BNL, viser til Miljøverndepartementets høringsnotat med tidsfrist 17. april 2002.

BNL har 12 bransjeforeninger og organiserer mer enn 3000 bedrifter innen industri, håndverkstjenester, entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling. Bedriftene har mer enn 50.000 ansatte.

BNL støtter departementets forslag og vil i tillegg foreslå at:

- Det innføres forhåndskonferanse for plansaker.
- Det settes kommunale tidsfrister for saker med mindre vesentlige endringer og dispensasjoner.
- Det innføres tidsfrist på kommunens oversendelse av klager på planvedtak.
- Det innføres kortere tidsfrist dersom forslagsstiller selv innhenter alle tilsagn og tillatelser på forhånd.
- Det innføres en tidsfrist på 8 uker for fylkesmennenes behandling av klagesaker.

BNL deler departementets utgangspunkt om at man kan oppnå betydelige samfunnsbesparelser ved å gjøre planbehandlingen i kommunene mer effektiv og forutsigbar og knyttet opp til gjennomføringsorienterte planformer. Erfaringer fra våre medlemsbedrifter understøtter også de økonomiske betraktninger departementet gjør. Tidsforbruket i saksbehandlingen er en sterkt medvirkende årsak til økte byggekostnader og dermed også til bl.a. økte boligpriser.

Forhåndskonferanse.

Forslagsstiller har selv 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 plansaker innføres forhåndskonferanse og at det utarbeides regler som gir forhåndskonferansen et avklarende preg. I tillegg utarbeides en del mal for gjennomføringen av møtene, bl.a. med utgangspunkt i hvem som skal medvirke/kontaktes før planen sendes inn.

Essendropsgate 3, 0368 Oslo - Postboks 7187 Majorstua, 0307 Oslo

Telefon 23 08 75 00 - Telefax 23 08 75 01 - Organisasjonsnr: NO 971 435 011 - Bankgiro: 5005.06.20368

E-postadr.: firmapost@bnl.no - Internettadr.: <http://www.bnl.no>

BNL foreslår at det settes en tidsfrist på 3 uker for at kommunen skal arrangere forhåndskonferansen.

Enkle planer.

I notatet viser departementet til forslag fra Planlovutvalget om å kunne gruppere planforslagene etter kompleksitet, spesielt for mindre gjennomføringsorienterte planer. Hensikten vil da være for å innføre typebestemte tidsfrister. Departementet finner forslaget interessant, og vil utrede dette nærmere.

BNL mener imidlertid at man allerede nå kan skille ut mindre vesentlige endringer og dispensasjoner som "enkle planer", og sette tidsfrister for den kommunale behandlingen av disse.

Departementet bør videre innføre en lovhjemmel som gjør at man i egen forskrift kan kategorisere ulike former for planer, og knytte frister til behandlingen av de ulike fasene i planbehandlingen.

Som følge av dette forslaget må også reglene for tidsfrister for innsigelser i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, slik departementet foreslår, utvides til også å omfatte mindre vesentlige endringer og dispensasjoner.

BNL ber departementet lage egne regler for enkle planer og fortsette arbeidet med å utvikle typebestemte tidsfrister.

Tidsfrister på klagesaker.

I endringene i bygningsdelen av plan- og bygningsloven fra KRD, foreslås det innført en maksimal tidsfrist på 8 uker for kommunens oversendelse av klager på byggesak til fylkesmannen. BNL foreslår at det innføres en tilsvarende tidsfrist for klager på planvedtak.

Departementet fremmer i denne omgang ikke forslag om å sette tidsfrist for fylkesmennenes behandling. De viser til at klager på plansaker prioriteres av fylkesmennene og at det i dag ikke er problemer sett fra departementets side. KRD foreslår i bygningsdelen at det også fremmes forslag om tidsfrist for fylkesmannens behandling av klager på byggesaker. For å få harmoni på klager mellom plan- og byggesaker, foreslår BNL at det også på plansaker innføres tidsfrister for fylkesmannens behandling. Erfaringene fra næringen er mer nyanserte enn det Miljøverndepartementet gir uttrykk for.

BNL vil foreslå en tidsfrist på 8 uker.

Departementet ber om synspunkter på valg av tidsfrist for kommunene for å vurdere om et planforslag bør legges ut til offentlig ettersyn, og til å innkalle og avholde møte i det faste utvalget for plansaker. BNL ser det som en forutsetning for gjennomføring av denne type tidsfrister at det utarbeides omforente og standardiserte krav til planenes innhold og utforming. Det bør videre lages en hjemmel for å utarbeide regler for måling av tidsfrister, siden oversiktelse av disse er beheftet med sanksjoner.

BNL vil også peke på at dette arbeidet må intensiveres og gis høy prioritet som en del av utviklingen byggsøk, ved at gjennomføringsorienterte planer, e-plan, integreres fullt ut.

BNL støtter forslaget på 12 uker, men viser til at departementet som følge av forslaget bør intensivere arbeidet med elektronisk saksbehandling og standardisering

Incitamenter til bedre planforslag.

BNL vil be departementet vurdere en redusert behandlingstid når tiltakshaver innhenter uttalelser fra berørte private og offentlige parter før planen blir innsendt.

I forslaget er det angitt en norm på 48 uker fra plan innsendes til planen er godkjent. Inklusive i denne tiden er 24 uker til offentlig høring og saksbehandling.

BNL foreslår at fristen på 24 uker reduseres til 14 dersom tiltakshaver har innhentet uttalelser i forkant av innsendt plan, og at det ikke er uavklarte spørsmål i forhold til planen.

Dette vil være et incitament til tiltakshaver, og ikke minst vil det redusere saksbehandlingen for offentlige etater.

Sanksjoner.

Departementet foreslår mulige sanksjoner ved brudd på tidsfristene. BNL vil peke på økonomiske kompensasjoner til forslagsstiller som det mest hensiktsmessige, og da knyttet opp til behandlingsgebyret.

BNL støtter forslaget om avkortning eller bortfall av gebyr ved oversittelse av tidsfrister. Reglene bør være hjemlet i forskrift. BNL vil peke på behovet for en felles saksbehandlingsforskrift for plan- og byggesaksbehandling.

Utbyggingsavtaler

I høringsnotatet berøres utbyggingsavtaler kort. BNL vil påpeke behovet for en avklaring av dette i Planlovutvalgets endelige innstilling.

BNL vil peke på det offentliges plikt til å behandle plansaker uavhengig av utbyggingsavtaler. Planbehandling er lovregulert, mens utbyggingsavtaler er privatrettslige forhold. Det er et område hvor det raskest bør finne sted en avklaring.

BNL vil presisere at det ikke skal være kobling mellom planbehandling og utbyggingsavtaler.

Innsigelser.

Likeledes mener BNL at innsigelsesinstituttet i lang tid har bidratt til uforutsigbarhet og unødvendig høyt tidsforbruk. Overordnede føringer skal være planleggingspremisser og komme frem så tidlig som mulig for at eventuelle konflikter skal kunne avdekkes og finne sin løsning. BNL forutsetter at eventuell megling finner sted innen tidsfristens utløp. Det vil gi en mer effektiv gjennomføring, når først valg er truffet.

Å legge innsigelsesinstituttet så langt frem i saksbehandlingen som mulig vil bevisstgjøre innsigelsesmyndighetene og vil kunne gi bedre planprosesser.

BNL støtter også forslaget om varsel om mulig innsigelse ikke lenger skal oppfylle lovens krav om at innsigelse skal være sendt. På samme måte skal heller ikke innsigelser som er innkommet etter tidsfristen regnes som "innsigelse", slik at kommunen selv kan

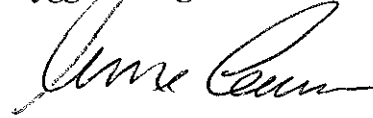
sluttbehandle planforslaget og selv velge hvilken vekt de vil legge på for sent innkomne "innsigelser".

Kommunens rolle må konsentreres mot mer tilsyn og kontroll, mens det saksforberedende arbeid må skje ute i bedrift. Det vil hindre at sakene hopper seg opp i kommunene, i hvert fall i presskommunene. En slik omlegging vil kompensere for manglende kapasitet i kommunene. En konsekvens av dette er videre at kommunene må utvikle og spisse sin kompetanse innenfor tilsyn- og kontrolloppgavene.

BNL håper at dette vil få fokus i det videre lovarbeid.

Med vennlig hilsen

Byggenæringens Landsforening



Sverre A. Larssen

Adm. direktør