



Kommunal- og regionaldepartementet
Miljøverndepartementet

Vår saksbehandler
Lars Christian Bettum
Telefon 22055507
Telefaks 22055592
E-post Lars.Bettum@akershus-f.kommune.no

Vår dato
17.04.02
Deres dato
25.01.02
04.03.02

Vår referanse
01/01736/006 L10 &13
Deres referanse
KRD 02/0013
MD 01/2769

REVIDERT PLAN OG BYGNINGSLOV: TIDSFRISTER

Fylkesrådmannen viser til høringsbrev fra KRD datert 25.01.02 og MD datert 04.03.02.

Plan- og bygningsloven slår i sin formålsparagraf fast at planlegging etter loven skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn.

Fylkesrådmannen vil innledningsvis understreke at plan- og bygningsloven er svært viktig for utarbeidelse og gjennomføring av planer og byggetiltak. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at både plandelen og bygningsdelen av PBL justeres i tråd med både offentlige og private aktørers praksis og behov. Målet bør jo være både raske, men også gode prosesser som gir et godt og effektivt grunnlag for den faktiske gjennomføringen av tiltak.

Fylkesrådmannen uttalelse er basert på omfattende erfaring og kunnskap tilegnet gjennom samarbeid med kommuner, utbyggere, konsulenter og statlige myndigheter, ut i fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, fagmyndighet for kulturminnevern og tiltakshaver. Fylkesrådmannen viser også til prosjektet "*Bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*" som klart viste at fortetting var vanskelig, og at dagens PBL i for liten grad reflekterte problemstillingene rundt bl.a sentrumsfortetting.

Akershus fylkeskommune uttalte seg i 2001 til ca 400 detaljplanforslag, deltok i 11 kommuneplanrullinger, et stort antall dispensasjons- og byggesøknader og fremmet 8 innsigelser. Alle innsigelser fremmes politisk av fylkesutvalget, eventuelt fylkestinget hvis mindretallet anker vedtaket inn for dette.

Reguleringsplaner

Fylkesrådmannen er ikke enig i at en generell tidsfrist for utarbeidelse av reguleringsplan i seg selv vil være et særlig effektivt virkemiddel for raskere planprosesser. Fylkesrådmannen er av den oppfatning at tidsfrister må differensieres lokalt, og at slike tidsfrister kun bør gjelde tiltak i tråd med kommune- og fylkesplaner. Gjennomsnittlig behandlingstid for reguleringsplaner vedtatt i perioden 1998/99 i Akershus var 21 måneder. Av over 200 vedtatte reguleringsplaner, hadde ca halvparten kortere behandlingstid enn 15 måneder.

Eventuelt tidsfrister må etter fylkesrådmannens syn kombineres med forenklinger med hensyn til utarbeidelse og gjennomføring av reguleringsplan hvis de skal ha noe effekt. F.eks er innføring av tidsbegrensning mht til virkning av enkelte reguleringsplaner et nødvendig virkemiddel for mer effektiv utarbeidelse og gjennomføring av planer. På samme måte bør enkelte reguleringsplaner kunne begrenses til bestemte enkelttiltak. Dette er helt avgjørende for bl.a vellykket fortetting i

sentrumsområder. Begrensinger med hensyn til klage må også introduseres hvis målet er raskere planprosesser.

Fylkesrådmannen anbefaler derfor at revidert PBL inneholder bestemmelser om følgende:

- Alle kommuner må gjennom kommuneplanen/politiske vedtak redegjøre for tidsfrister for stedstypiske regulerings tiltak.
- Virkningen av reguleringsvedtak må kunne begrenses i tid og til definerte prosjekter.
- Mindre reguleringsplaner i tråd med kommune- og fylkesplaner må kunne utlyses og sendes på offentlig ettersyn av tiltakshaver uten førstegangsbehandling i kommunen.
- Klager på reguleringsvedtak som er i tråd med kommune- og fylkesplaner bør i utgangspunktet avslås umiddelbart.

Fylkesrådmannen minner om at arkeologiske registreringer må gjennomføres før reguleringsplaner vedtas (jfr. kulturminneloven). Da registreringer av praktiske hensyn kun kan gjennomføres i sommerhalvåret, fører dette nødvendigvis til lang saksbehandlingstid i enkelte reguleringsplaner.

Innsigelser

Fylkesrådmannen støtter departementenes forslag om at offentlige myndigheter i utgangspunktet må fremme innsigelser i løpet av høringsperioden. Fylkesrådmannen vil imidlertid foreslå at retten til å fremme innsigelser innskjerpes til å gjelde offentlige myndigheter, og ikke statlige forvaltningsbedrifter. Fylkesrådmannen understreker at kommuner og Akershus fylkeskommune kun fremmer innsigelser gjennom politisk behandling, og at politisk behandling som regel ikke kan fullføres innenfor en høringsperiode på 1 mnd.

Byggesak

Fylkesrådmannen understreker at saksbehandlingstid og tidsfrister må ses i sammenheng med (i) mangelfulle og/eller ufullstendige søknader og (ii) kompliserte og fordyrende krav rundt byggesøknader og (iii) evt. forhandlinger mellom kommune og tiltakshaver. En oversikt i Aftenposten fra september 2001 viser at saksbehandlingstid for ett-trinns byggesøknader i Akershus varierer fra 4 til 30 uker i Follo og fra 4 til 16 uker på Nedre Romerike. Hvis strammere tidsfrister fører til at flere søknader returneres ubehandlet pga. mangler, vil dette like gjerne kunne føre til lengere og dyrere byggesaksprosesser enn med dagens regelverk.

Økende krav fører også til at byggesak er i ferd med å bli en egen profesjon. Fylkesrådmannen mener imidlertid at byggesak ikke bør være mer komplisert enn at personer med full relevant spesialutdannelse bør kunne mestre byggesaksprosessen uten omfattende tilleggskursutdannelse. Fylkesrådmannen er også noe usikker på de økonomiske virkningene av nye krav. Vil den kommunale arbeidsmengden og kommunale gebyrene reduseres når arbeidsmengden og utgifter til private konsulenter økes, eller vil nye krav kun føre til økende merarbeid?

Sanksjoner

Fylkesrådmannen understreker at utbyggere vil kunne fremme erstatningssøksmål overfor offentlige myndigheter som ikke overholder PBLs tidsfrister. En ordning med åpenhet rundt avvik fra tidsfrister er derfor nødvendig. Det bør derfor vurderes om loven bør inneholde krav om at offentlige myndigheter er pliktig i å sette i verk tiltak ved større og langvarige avvik fra PBLs tidsfrister.

Planstatus kommunesentre Akershus

Romerike	(inkludert kommunedelsentre)
Aurskog	Fortetningsutredning (under arbeid)
Ask	Kommunedelplan 1998, Reguleringsplan (offentlig ettersyn)
Bjørkelangen	Kommuneplan 1998
Eidsvoll	Kommunedelplan 2001, Grønn plakat 2000*
Fetsund	Tilgjengelighetsanalyse 2001
Fjellhamar	
Fjerdingby	
Hurdal Torg	
Jessheim	Planprogram Jessheim nordøst 2001, Konsekvensutredning Jessheim storsenter (under arbeid)
Kløfta	
Lillestrøm	Fortetningsutredning, Skjeseth og Solvang 1999* Reguleringsplan 1987
Lørenskog	Designhåndbok 1999*, Konsekvensutredning Solheim 2000, Konsekvensutredning Skårer 2001
Maura	Stedsanalyse 1999
Nannestad	Kommunedelplan 1996
Rotnes	Kommunedelplan 1997
Råholt	Kommunedelplan 1997, Tettstedsanalyse Råholt/Sagmoen 1997*
Skedsmokorset	Kommunedelplan 1999 (utkast, avslått)
Strømmen	
Sørumsand	Fortetningsutredning*, Asplan Viak 1999, Kommunedelplan (under oppstart)
Årnes	Kommunedelplan 1995
Follo	
Drøbak	Tettstedsanalyse 1997*, Kommunedelplan 1997
Kirkebygda	
Kolbotn	Reguleringsplan (under arbeid)
Ski	Grøntsonenplan 1996 Kommunedelplan Ski vest 1997, Konsekvensutredning Ski Storsenter
Tangen	Kommunedelplan 1999
Vestby	Sentrumsutredning 1995, Konsekvensutredning 2001
Ås	Kommunedelplan 1996, Strategiplan 1998, Reguleringsplan (under arbeid)
Vest og Oslo	
Asker	
Sandvika	Prinsippplan (under arbeid), Sosiokulturell stedsanalyse, NIBR (April 2002)*
Sandvika Øst	Tettstedanalyse, Asplan Viak 1999, Prinsippplan 1999
Planprogram	Ensjø 2001 (se www.pbe.oslo.kommune.no), Hausmannskvartalet 2000,
Oslo	Skøyen (dato?), Økern (kommunedelplan) 2002

*Delfinansiert av Akershus fylkeskommune

Oversikten viser hvilke plantyper som er utarbeidet for kommunesentrene i Akershus samt prioriterte tettsteder på Romerike. Oversikten viser ikke reguleringsplaner, med mindre dette er eneste og nyeste utarbeidet plantype. Oversikten viser at det er stor variasjon mht valg av plantype.

Planprogrammene fra Oslo er gode eksempler på helhetlige sentrumsplaner, som ivaretar et bredt spekter av fysiske kvaliteter og muligheter (eksisterende og framtidige).