



Forslag til endringer i plan- og bygningsloven

FORSLAG TIL HØRINGSUTTALELSE FRA RINGERIKE KOMMUNE

Uttalelse

Ringerike kommune ser svært positivt på endringene som foreslås, spesielt når det gjelder femårsregelen. Videre følger noen mer konkrete kommentarer basert på Ringerike kommunes erfaring med praktisering av de aktuelle bestemmelsene.

Femårsregelen

- Intensjonene med regelen var positive og skulle bidra til at plangrunnlaget for ny utbygging er oppdatert og tilpassa prosjektet, samt at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygde i lang tid. I praksis har vi erfart at regelen skaper usikkerhet og uforutsigbarhet for private forslagsstillere.
- Ringerike kommune har en rekke eldre planer som vi har lagt ned mye arbeid i å digitalisere. Det er imidlertid fremdeles de gamle håndtegnede plankartene som er juridisk gjeldende. For at de digitaliserte plankartene skal gjelde, må disse vedtas. I reguleringsplanveilederen åpnes det for at dette kan gjøres gjennom en mindre endring. Vi har foreløpig valgt å ikke vedta endringene, da dette etter vår tolkning ville medført at femårsfristen ville blitt gjort gjeldende for alle de gamle planene.
- I Ringerike har vi flere eksempler på at forslagsstillere ikke ønsker å gjennomføre endringer av eldre reguleringsplaner, da dette vil medføre at det settes en femårsfrist for allerede godkjente tiltak. Når planer som er vedtatt etter forrige plan- og bygningslov skal endres, kreves det at disse oppdateres iht. gjeldende lovverk (både oppdatering av plankart og bestemmelser).
- Kommunen ønsker generelt at eldre planer oppdateres, slik at vi får et oppdatert planverk og kartgrunnlag etter dagens situasjon og lovverk.
- Problemstillinger knytta til femårsregelen har vært særlig aktuell når det gjelder planer for hytteområder. Disse planene er gjerne relativt store, både i planområdets geografiske omfang og i antall hytter. Utbygging av et hytteområdet vil ofte gå over lang tid, og fritidsbebyggelse er spesielt følsomt for konjunktursvingninger i markedet.
- I høringsnotatet står det at (...) *for store planområder hvor utbyggingen har et tidsperspektiv langt ut over fem år er ikke detaljregulering riktig plantype. For slike områder kan det utarbeides områderegulering, som ikke har en slik frist.* Det vil bli svært ressurskrevende for kommunen dersom kommunen selv skal utarbeide områdereguleringer for alle større planområder, f.eks. hytteområder. I Ringerike har vi utarbeida en kommunedelplan for det største hytteområdet i kommunen (kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt i 2011). Mange problemstillinger er avklart i kommunedelplanen, men likevel gjenstår det mye som må løses i en reguleringsplan.

Vi mener det er hensiktsmessig at dette gjøres i regi av private forslagsstillere, gjennom detaljreguleringer for et hensiktsmessig område.

- Det er positivt at det presiseres at forlengelse av gjennomføringsfrist for allerede vedtatte detaljreguleringer kan behandles som en mindre endring.
- Ti år er et mer realistisk tidsperspektiv for gjennomføring av planer.
- Vi har erfart at femårsregelen medfører et press på å bruke områderegulering som plantype. Dette strider med intensjonene i pbl., hvor områderegulering er ment å være kommunens plan, mens detaljregulering er plantypen for private forslagsstillere. Innføringen av områderegulering var ment å skulle bidra til å styrke den offentlige planlegginga. I Ringerike er det flere eksempler på at private forslagsstillere får anledning til å utarbeide forslag til områdereguleringer. Det er krevende for kommunen å følge opp disse planprosessene, som ofte innebærer at det må inngås egne avtaler om arbeids-, ansvars- og kostnadsfordeling. Kommunen har ikke anledning til å ta saksbehandlingsgebyr for områdereguleringer.
- I høringsnotatet antydes det at kritikken av femårsregelen er basert på feil tolkning av bestemmelsen. I høringsnotatet brukes formuleringen "igangsetting av gjennomføring". Vi har sett at flere mener dette innebærer at planen er igangsatt når utbygging har starta i deler av planområdet. I reguleringsplanveilederen er det imidlertid gitt et eksempel:
Er det eksempelvis detaljregulert et boligområde med 100 boliger, må byggesøknad for samtlige 100 være til behandling senest før fem-års fristen går ut og bygging igangsatt, deretter senest etter at tre-års fristen etter § 21-9 går ut.

Slik vi tolker eksempelet er det ikke særlig rom for misforståelser. Dersom det gjenstår ei boligtomt i et regulert boligområde, og denne ikke er byggesøkt og bygging igangsatt innenfor fristene som gjelder – så må det utarbeides en egen detaljregulering for denne tomten. Kostnader til planfaglig kompetanse for utarbeiding av plan samt saksbehandlingsgebyr til kommunen må da bekostes av kjøper/utbygger for den ene tomten. Alternativt må det kjøres en ny planprosess for hele planen.

Plan- og utredningsprogram for konsekvensutredninger

- Det virker hensiktsmessig å åpne for tilpasninger ved behandling av mindre tiltak som omfattes av forskriftens vedlegg II. Dette er i tråd med prinsippet om at plan- og utredningsarbeid skal tilpasses sakens omfang, og ikke være mer omfattende enn nødvendig.
- Når det gjelder kommunens anledning til å beslutte å *ikke* fastsette et planprogram etter høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, oppfatter vi at dette styrker planprogrammets betydning. Ringerike kommune har som praksis at planer med krav om planprogram behandles politisk i formannskapet. Formannskapet vedtar oppstart av planarbeidet, samt å sende forslag til planprogram på høring og offentlig ettersyn. Videre er det formannskapet som fastsetter planprogrammet. Formannskapet gir et positivt signal til forslagsstiller ved å vedta oppstart av planarbeidet. Samtidig kan det ved varsel om oppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram komme opplysninger som gjør at formannskapet i neste omgang ikke ønsker å anbefale at planarbeidet videreføres. Denne muligheten kan benyttes slik at kommunen som planmyndighet kan gi et signal til forslagsstiller om at planarbeidet ikke bør videreføres. På denne måten kan kommunen bidra til at private forslagsstillere ikke

bruker unødvendige ressurser på å utarbeide et planforslag som det ikke er sannsynlig at vil bli vedtatt. Samtidig er private forslagsstillere sikra muligheten til å fremme et forslag for kommunen gjennom pbl. § 12-11.

Avsluttende kommentar

Til slutt vil vi presisere viktigheten av at veiledningsmaterieell (reguleringsplanveileder, lovkommentar m.m.) blir oppdatert iht. endringene, at veiledningene er enhetlige oog at de foreligger ved ikrafttredelse av lovendringene.