



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref.:                      Deres dato:                      Vår ref.: EB                      Vår dato: 13.11.2015

## Forenklinger i plandelen av plan- og bygningsloven mv. Høringsinnspill fra Vellenes Fellesorganisasjon

Vellenes Fellesorganisasjon har gjennomgått høringsnotatet datert 5. august 2015 og behandlet det gjennom en intern prosess.

### Innledning:

- Vellenes Fellesorganisasjon representerer nesten 1000 velforeninger over hele landet. Flere steder er velforeningene også organisert i samarbeidsutvalg innen kommunen. Velforeningene er viktige innspillere i lokaldemokratiet på vegne av sine medlemmer og bidrar sterkt til lokal utviklingen av nærmiljøer og boområder. Det er viktig for dette engasjementet at Plan- og bygningsloven gir gode føringer for informasjon og allmenhetens medvirkning i det kommunale planarbeidet.
- Våre merknader til forslag om endringene i PBL må ses på bakgrunn av ønsket om å styrke mulighetene for kommunikasjon og deltakelse fra kommunens innbyggere i arbeidet med å utvikle og bevare gode og trygge nærmiljøer og boområder. Vi mener at endringene i PBL faktisk må ha som mål å legge bedre til rette for allmenhetens medvirkning. Dette har også betydning for arbeidet med folkehelse, jfr. Meld. St. 19 (2014-2015) - Folkehelsemeldingen
- Vårt fokus på medvirkning er helt i tråd med § 1-1, fjerde ledd, i PBL som sier at:
  - *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*Borettslag, velforeninger og andre nærmiljøorganisasjoner er, ut fra formål, vedtekter og faktisk virksomhet, å anse som «berørte interesser». De kan finnes i Frivillighetsregisteret.

**For å tydeliggjøre dette foreslår vi at der det i lovteksten står «naboer o.l.» tilføyes:  
*og registrerte bo- og nærmiljøorganisasjoner i området.***

- Vi er helt enige i at det er nyttig med forenkling og tydeliggjøring av en del av bestemmelsene i PBL, og at prosessen den beskriver kan effektiviseres. Vi mener imidlertid at forenkling og effektivisering ikke må gå på bekostning av innbyggernes medvirkning og allmenhetens mulighet til å bli hørt.

Vår uttalelse omfatter følgende punkter som følger forslagetts inndeling:

### **1 Mer formalisert og avklarende oppstartsprosess ved behandling av private planinitiativ**

Oppstartmøtet og tiden rett etterpå er det første og for mange den viktigste delen av planprosessen. Det er her premissene legges for prosjektene, og det er her allmenhetens medvirkning kan bli mest nyttig. Lenger ut i prosessen ved offentlig ettersyn og senere ved nabovarsling er muligheten til å nå fram med synspunkter på prosjektene mindre. Ekstra viktig blir oppstartmøtet dersom det blir mer vanlig ved parallell regulering- og byggesaksbehandling. Oppstartmøtet bør selvsagt refereres av planmyndigheten. Referatet må ha noen faste tema, bl.a. om prosjektets virkning på miljø og naboskap, og om planlagt medvirkning fra berørte parter og allmenhet i den viktige perioden mellom oppstartmøtet og innsending av planforslag. Det bør også vurderes om man skal innføre en minimumsperiode fra varsel om oppstart av planarbeid etter oppstartmøte til innsending av planforslag. Alt kan ikke skrives inn i PBL:

Vi foreslår et nytt ledd i § 12-8:

*Departementet kan gi nærmere retningslinjer for tema og gjennomføring av oppstartmøtet for bl.a. å sørge for tidlig medvirkning av berørte parter og allmenhet.*

Vi er for øvrig enige i departementets forslag.

### **2 Alle private planforslag skal i utgangspunktet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn**

Vi er enige i at kommunen på visse vilkår har rett til å avskjære irrelevante planinitiativ eller planinitiativ som bryter med overordnede planer, og at dette også bør gjelde alt fra oppstartmøtet. Dette kan spare nabolaget fra bekymringer knyttet til urealistiske planinitiativ / planforslag. Vi er mer betenkt over maksimumstiden på seks uker som settes for kommunen å behandle et planforslag. Dette kan være for knapp tid for kommunene til å gjennomføre en forsvarlig saksbehandling.

*Vi har ikke noe konkret forslag annet enn at departementet oppfordres til å foreslå maksimum behandlingstid på mellom 6 og 12 uker*

Vi er for øvrig enige i departementets forslag.

### **3 Enklere regler for endring av plan og oppheving av plan**

Vi er i utgangspunktet skeptiske til å endre dagens regler i PBL § 12-14, men ser at det kan være grunner til å forenkle prosessen ved endring uten vesentlige konsekvenser, og prosessen ved oppheving av planer som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dagens praksis kan medføre unødig ressursbruk dersom overordnet plan fungerer etter intensjonen og gir forutsigbarhet for et naboskap, også ved endring. Vellenes Fellesorganisasjon går imidlertid mot en svekkelse av begrepet "mindre endring". Slik vi leser begrunnelsen for forslaget, kan vesentlige, allmenne interesser fra innbyggerne bli tilsidesatt ved den "planfaglige og praktiske vurderingen" som foreslås lagt til grunn.



Medvirkningsfunksjonen kan imidlertid langt på vei opprettholdes ved at ikke bare eier, fester og nabo gis anledning til å uttale seg, men også registrerte nærmiljøorganisasjoner i området. Vi foreslår derfor følgende tilføyelse på slutten av både i tredje og fjerde ledd i § 12-14.

*Registrerte bo- og nærmiljøorganisasjoner i området skal også gis anledning til å uttale seg.*

For øvrig er vi enig i departementets forslag.

#### **4 Forenklinger i dispensasjonsbestemmelsene**

Dispensasjoner fra gjeldene planer er en stadig kilde til konflikter. I praksis har dette vist at en god reguleringsplan for et nabolag, har endret seg til en konfliktfylt utbygging gjennom utstrakte dispensasjoner. Vi er enig i at kriteriene for å gi dispensasjon gjøres klarere, og at det kommunale selvstyre får større handlingsrom slik forslaget legger opp til. Det er også viktig at det gjentas at det ikke kan gis dispensasjon fra saksbehandlingsregler. Imidlertid er det viktig å understreke at klager på dispensasjoner, i henhold til PBL § 1-9, skal behandles likt enten de kommer fra utbyggere / tiltakshavere eller naboer.

*Vi er enige i departementets forslag.*

#### **5 Utvidet gebyrgrunnlag ved behandling av områderegulering**

Områdereguleringsplaner er et viktig planelement og etterlyses av mange velforeninger som ønsker mer helhetlig planlegging innen deler av en kommune. Vi finner det riktig at utbygger er med på å finansiere kommunenes arbeid med dette. Forhåpentligvis vil dette sørge for raskere og bedre behandling av områdereguleringsplaner, men gebyrene bør være moderate for mindre områdereguleringsplaner.

*Vi er enige i departementets forslag.*

#### **6 Oppheving av ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier**

Vi støtter forslagene om forenkling og om styrking av kommunalt handlingsrom.

*Vi er enige i departementets forslag.*

#### **7 Forenkling ved rullering av handlingsprogram for regional plan**

Vi mener forslaget er fornuftig. Det har vist seg at det i mange tilfeller vil være ressursbesparende å droppe en rullering. Fleksibiliteten ved rullering passer godt med velforeningenes ønske om delaktighet, ved behov for rullering.

*Vi er enige i departementets forslag.*

#### **8 Overgangsbestemmelser for planer i strandsonen uten bebyggelse**

Dette er tilsynelatende en lov-teknisk bestemmelse, men bak ligger viktige prinsipper for bruk av strandsonen. Det betyr at:

- Det ikke kreves dispensasjon fra byggeforbudet i PBL § 1-8, andre ledd, for å gjennomføre bygging i samsvar med planer vedtatt før plan- og bygningsloven av 2008
- Dersom det i kommuneplanen vedtas en særskilt byggegrens, vil denne grensen også gjelde for tidligere vedtatte planer.

Forslaget til endringer kan resultere i en bedre bevisstgjøring rundt saksbehandling av denne type byggesaker, som i flere kommuner har resultert i langvarig saksbehandling frem og tilbake med behandling av bagatellmessige innsigelser. For enkeltpersoner er dette ofte en stor belastning ved enkle tiltak. Det bør derfor være et mål at innføring av endret ordlyd gir større forutsigbarhet i søknadsprosessen.

*Vi er enige i departementets forslag.*

## **9 Frivillig sentral godkjenningsordning for virksomheter som utarbeider private planforslag**

Vi mener dette er et godt forslag: Det er mange profesjonelle aktører i bransjen, men likevel er det behov for tiltak som kan heve bransjens kvalitet og gjøre fagkompetansen mer forutsigbar. (Ref. rapporten fra bygge- og anleggsnæringen i august 2014 «Enkelt å være seriøs») Det foreliggende forslaget fra departementet vil kreve en grundig utredning som det er redegjort for i forslaget omfattende bl.a. kriterier, utdannings-alternativer, overgangsordninger og en detaljert forskrift.

En frivillig godkjenningsordning vil bidra til å kunne dokumentere kompetanse, og på sikt heve bransjens anseelse. Dette er alle interessert i.

*Vi er enige i departementets forslag.*

## **10 Styrking av tiltakshavers rettssikkerhet ved overskridelse av behandlingsfrister i byggesaker.**

Vi finner det rimelig at tiltakshavers rettssikkerhet styrkes og gjøres mer forutsigbar. Det er flere saker spesielt i konfliktfylte områder i og rundt byer og tettsteder hvor det politisk er ønsket om fremtidig endring av områdenes reguleringsstatus, som har gitt grunneiere og nabolag negative overraskelser etter lang behandlingstid.

*Vi er enige i departementets forslag.*

## **11 Retting av feil lovhenvvisninger i plan- og bygningsloven**

*Ingen merknader.*

Med hilsen  
Vellenes Fellesorganisasjon

  
Erik Sennesvik  
Leder

  
Eivind Bødtker  
Administrasjonsleder