

Innledning

Effektivisering og forenkling av planprosessene som ble vedtatt i 2017, hadde som formål å blant annet flytte en andel av dispensasjonssaker over i planprosesser. I tillegg fremgår det av proposisjonen at:

«Forslaget vil føre til at det blir enklere å oppdatere reguleringsplaner, og at nødvendig oppdatering faktisk gjennomføres.»

For å få dette til må vi som kommune vurdere hvor lista skal legges med hensyn til krav om dokumentasjon, ytre rammer for hva som kan inngå i planendringen og hva som er hensiktsmessig gebyr for å sikre at endring av plan blir det foretrukne verktøyet i de tilfellene det er hensiktsmessig.

Forenklet prosess brukes kun der endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. § 12-14 andre ledd.

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Se for øvrig:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=13>

Når kan endring av plan være hensiktsmessig å gjennomføre av byggesak?

Behov for endring av plan kan bli aktuelt i flere tilfeller. For eksempel kan kommunen selv ta initiativ til å endre plan der bestemmelser eller kart er uklart, eller søknader om dispensasjon utløser behov for planendring. Denne rutinen tar utgangspunkt i den siste problemstillingen.

Byggesak får mange henvendelser og søknader om tiltak/prosjekter som ikke er i tråd de reglene som gjelder for et bestemt område. Mange av disse sakene løses med å bruke dispensasjon som verktøy, men i en del tilfeller vil endring av plan være et bedre egnet verktøy. Spesielt når det er snakk om justering av kartet (arealformål, byggegrensener, vegbaner etc.) kan endring av plan være en mer forutsigbar løsning enn dispensasjon, for både kunde, nabolag og myndigheter.

I første omgang avgrenses plansakene som gjennomføres av byggesak til å gjelde byggegrensener (hovedsaklig mot sjø) og korrigerering av vegareal (offetlig til felles veg, reduksjon i vegbredde osv.) Det er da snakk om adkomstveger til et begrenset antall husstander o.l. Som regel gjelder dette for å få kart til å stemme med terreng, og der det blir vurdert som urealistisk at vei i fremtiden vil bli opparbeidet som vist i plan.

Hvordan gjør vi det?

I byggesaker med dispensasjon kan det være ententiltakshavere som søker selv eller tiltakshavere som bruker profesjonelle.

Når tiltakshaver søker selv, må vi som kommune innta en offensiv rolle og nærmest opptre som plankonsulent. Det er da selvsagt viktig å avklare med kunden at de aksepterer prosessen og kostnadene.

Når kunden bruker ansvarlig søker må vi kreve at ansvarlig søker også kan opptre som plankonsulent. Men også her må vi innta en offensiv rolle for å overbevise ansvarlig søker om at planendring er det som skal til og det er ikke så skummelt som mange vil ha det til.

I begge tilfeller er det svært viktig at vi som kommune, så tidlig som mulig, definerer de ytre rammene for planarbeidet (hva skal de jobbe med og hva skal ikke inngå i planendringen). Dette er veldig viktig for kunde og konsulent å få avklart, slik at de kan se for seg hva som blir den endelige kostnaden med jobben.

Eksempel på prosess (byggesak som utløser)

1. Kommunen mottar byggesøknad der det søkes dispensasjon fra tre bestemmelser og byggegrense mot sjø.
2. Avdelingen(e) gjør en rask vurdering av om prosjektet er noe vi kan/bør godkjenne.
3. Hvis prosjektet bør godkjennes/er ønskelig, så vurderer vi om noen av dispensasjonene er hensiktsmessige å løse som planendring.
 - a. Hva blir ringvirkningene av å endre bestemmelser eller byggegrense?
 - b. Kan vi begrense hvor mye som blir berørt og samtidig løse et problem for mer enn en tomt?
 - c. Er planendring rett verktøy for denne saken? Hvorfor/hvorfor ikke?
 - d. Hvis ikke planendring, er det muligheter for å dispensere og er det behov for å sette kompenserende vilkår for å avdempe ulemper som følge av tiltaket?
 - e. Blir rettigheter til grunneiere negativ berørt.
4. Hvis noe kan løses via planprosess så må dette «selges inn» til kunde/konsulent.
5. Kunde må akseptere/ta initiativ til planprosessen. Varslingstid tre uker (mot 2 uker for dispensasjon) og 4 uker (som for dispensasjon) til offentlige myndigheter, jf. pbl. §§ 1-9, 12-14 (fvl. §?)
6. Hvis det er søknad uten ansvarsrett som initierer prosessen, kan vi som kommune tilby oss å skrive planbeskrivelse og redigere plankart. Arbeid med å lage plankart faktureres pr time.

Søknad om større tiltak (med ansvarlig foretak) sørger for å innhente plankonsulent som utarbeider både planbeskrivelse og lager plankart.

7. Hvis vi skal nå målet om å flytte flere saker over fra dispensasjon til plansak, så må gebyrene ned. Vi kan ikke ha et minimumsgebyr på 25.000,-.
En typisk dispensasjon koster i dag 4000-8000,- og i noen tilfeller opp mot 15.000,-.
Planendring skal være et tilbud som erstatter en søknad om dispensasjon og forskjellen i gebyr må derfor begrenses ellers vil ingen akseptere å komme inn i et planspor. (bare en kommentar: Er det riktig å si det slik. Hvis valget er enten avslag på disp eller planendring, så gir det vel seg selv. Med krav om fordeler og ulemper kan vi lett argumentere med at vi ikke kan gi disp. Det er sjelden fordeler ved å fravike plan. Men enig i dine betraktninger vedr. gebyr)
8. Planbeskrivelsen må være kort og konkret. Det er også viktig å fremheve fordelene for berørte tredjeparter og skrive med et enkelt og direkte språk. Gjerne inviter nabolaget til å komme sitt syn på saken. Unngå typisk byråkrat-sjargong og ikke føl at dette må skrives med plan- eller byggesaksspråk for å kompensere for at prosessen er enkel.

Innledende avklaring

Punkt 2 og 3 er kommunens ansvar. Det er her vi dekker bordet for kunde/konsulent ved å ta stilling til om det er noe vi anbefaler og samtidig setter tydelige rammer for konsulentens arbeid. Dette må gjøres i løpet av veldig kort tid (1-2 uker).

Innsalg

Når det så i punkt 4 skal selges inn, må vi få frem alt det vesentlige.

Ved å søke dispensasjon fra byggegrense mot sjø krever plan og bygningsloven at kommunene sender saken på høring midt i behandlingsprosessen. Høringsfristen her er fire uker.

Hvis de i stedet velger å søke planendring, så blir det varslet samtidig med nabovarselet, før saken sendes kommunen. Søker sparer dermed uker innledningsvis.

En annen positiv faktor er at når planendringen varsles, så kan kommunen i større grad stille seg på søker side og påpeke at dette er ønsket utvikling og samtidig vektlegge kommunalt selvstyre. Det er det ikke anledning til å gjøre i en dispensasjonsprosess, noe som gjør utfallet av en sak mindre forutsigbart.

En tredje faktor er at kommunen i saker som gjelder regulert områder som mangler byggegrense mot sjø, bør slutte å gi dispensasjon. Det er planendring som er hovedregelen her, og det skal ikke koste noe særlig mer i gebyr enn det en dispensasjonssak skal koste.

Plankonsulent?

Byggesaksreglene har to hovedkategorier på tiltak, med og uten ansvarsrett. For de som søker uten ansvarsrett, vil det være rimelig at vi som kommune tilbyr oss å skrive/varsle planendringen, samt tegne endring i kartet på timepris.

De som søker med ansvarsrett har normalt tilknyttet seg en ansvarlig søker som er profesjonell, og prosjektene har også mer midler. I slike saker er det rimelig å kreve at kunden sammen med konsulent skriver planbeskrivelse/søknad og tegner SOSI-kart som sendes inn til kommunen.

Gebyr

Gebyrene for planendringen må justeres ned fra dagens nivå. Lovgiver viser til at det er ønskelig å flytte dispensasjonssaker over i planprosesser, og det vil derfor være naturlig at gebyrene også reflekterer dette.

Prosesen kan i stor grad følge arbeidsflyt i ACOS.

Planbeskrivelse – Byggegrense mot sjø på Vibrandsøy

Bakgrunn

Byggesaksavdelingen har mottatt flere søknader om byggetiltak på Vibrandsøy. Alle tiltakene gjelder områder som er regulert til bebyggelse (bolig, spesialområde osv.) i gjeldende reguleringsplan, som ble vedtatt i 2009 og revidert i 2017. Øvrige areal i planen er naturvernområde og friluftsområde.

Selv om planen er relativt ny så mangler byggeområdene byggegrenser mot sjø. Alle disse områdene er derfor underlagt byggeforbudet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Forbudet er ikke i tråd med intensjonen med reguleringen, som blant annet er «... å sikre en bærekraftig og levende kystkultur på Vibrandsøy, hvor forvaltning av verneverdige bygninger og et levende landskap er balansert med mulighet for noe bosetning og aktivitet.»

Av denne grunn er det nødvendig å få regulert inn byggegrenser mot sjø for å sikre at Vibrandsøy kan forvaltes slik gjeldende reguleringsplan forutsetter.

Hva er endringen?

Endringen som skal gjøres nå innebærer at byggeområdene får en byggegrense mot sjøen.

Byggegrensen reguleres i formåls grensen **bolig og spesialområde bevaring kombinert formål**, og skal bare gjelde mot sjøen. Den ordinære avstandsregelen i plan- og bygningsloven § 29-4, som krever at bygninger skal plasseres minst fire meter fra grensen, skal fortsatt gjelde.

Vurdering

Hensyn som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta, er hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Alle disse interessene er i det vesentligste ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan. Det er også i reguleringen gjort en hensiktsmessig differensiering av området spesielt, slik at formålet med byggeforbudet er godt ivaretatt.

Endringen som foreslås er å anse som en korrigerende av gjeldende reguleringsplan. Den vil ikke:

1. gå utover hovedrammen i planen
2. ha negativ effekt på muligheten for å gjennomføre planen
3. gi negativ innvirkning på hensynet til viktige natur- og friluftsområder
4. redusere grunneieres utbyggingsrett
5. redusere friluftsområdenes verdi
6. berøre hensynet til barn og unge

Forslaget tilfredsstillende dermed vilkårene for behandling etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd (forenklet prosess). Det vil også være i tråd med lovgivers anbefaling å korrigere disse manglene i planen for å sikre en forutsigbar forvaltning av gjeldende reguleringsplan. Fra prop. 149 L (2015-2016):

«Forslaget vil føre til at det blir enklere å oppdatere reguleringsplaner, og at nødvendig oppdatering faktisk gjennomføres»

Konklusjon

Byggegrensene mot sjø reguleres som ny bestemmelse til planens fellesbestemmelser, og skal lyde:

*«For byggeområdene, **spesialområde bevaring kombinert formål** og **bolig**, gjelder arealformåls grensene også som byggegrense mot sjø. Byggegrensen gjelder ikke for andre forhold, som for eksempel den ordinære avstandsregelen på fire meter fra eiendomsgrenser.»*

