

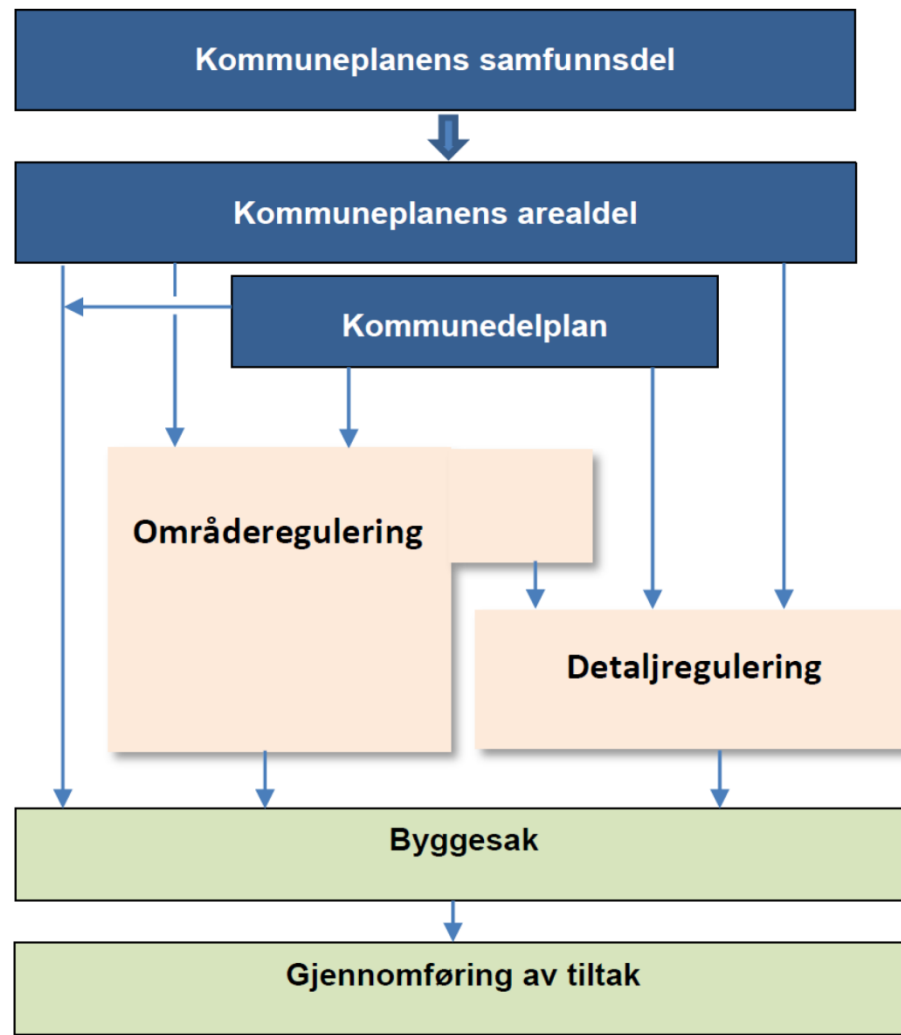
Den aktive kommunen – muligheter i planlegginga

Om plansystemet og samarbeid om planlegging

v/ Jan Martin Ståvi

Molde, 27. november 2018

Arealplansystemet: flere veier fra visjon til virkelighet:



§ 3-1 i plan- og bygningsloven. Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a) sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses*
- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer*
- c) sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv*
- d) legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling*
- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet*
- f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet*
- g) ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport*
- h) fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.*

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

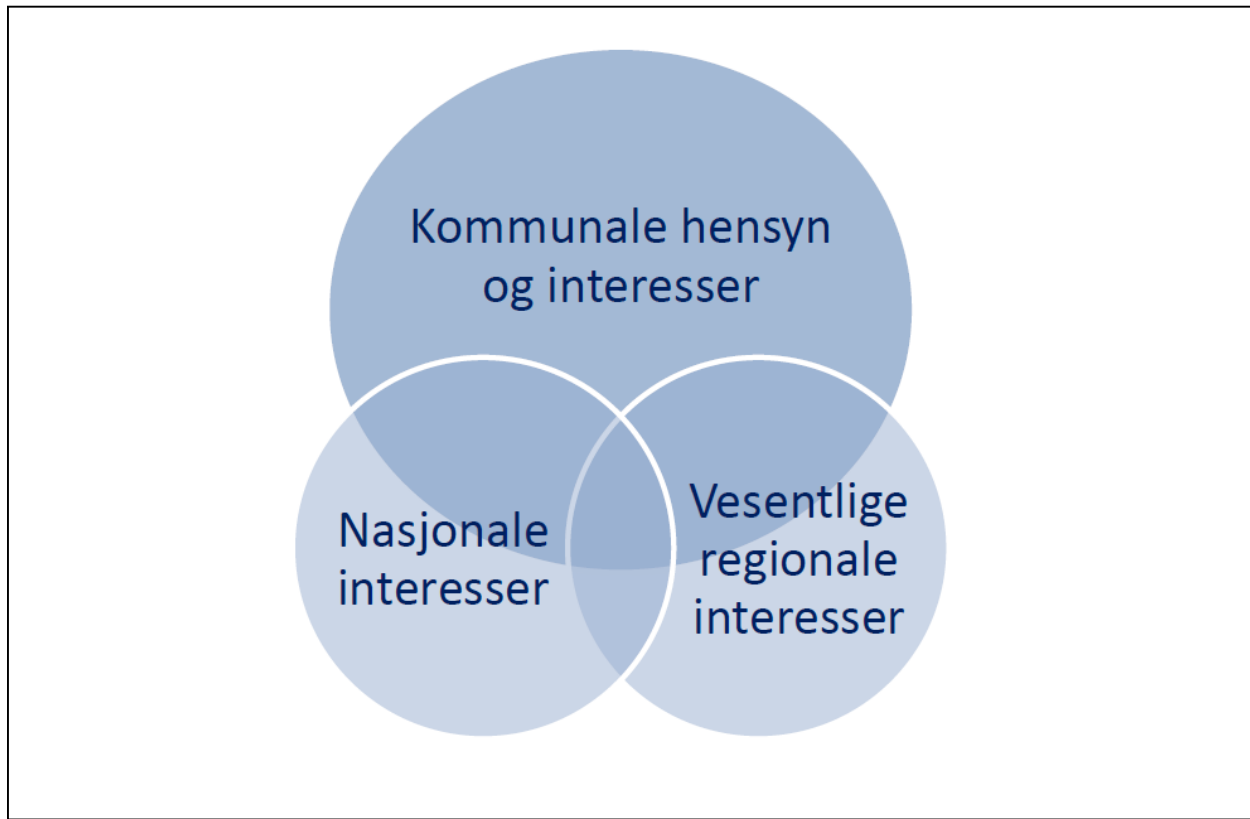
Essens:

- Sikre fellesgoder (allmenne interesser)
- Ivareta folkehelse
- Ivareta sikkerhet

- Alle gode hensyn kan ikke ivaretas samtidig!
- **Planlegging er avveining av interesser!**

Kommunalt selvstyre og handlingsrom ...

... innenfor rammene av lov, nasjonale interesser og vesentlige regionale interesser



Samarbeid ("innenfor") – medvirkning ("utenfor")

- men beslutningsretten ligger i kommunestyret



Reguleringsplan – formelle rammer

- En gitt meny av arealbruksformål med underformål
- Hjemmel til bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre planen
- Eventuelle hensynssoner med tilhørende bestemmelser
- Prosesskrav ved oppstart og forberedelse til vedtak
- Spesielle regler for private forslagsstillere
- Dokumentasjonskrav – planbeskrivelse mm
- Klageadgang
- Tvangsmidler for gjennomføring

- *Fordeler rettigheter og plikter, omfordeler verdier*
- *Vedtatt reguleringsplan er et (betinget) verdipapir for «planeieren»*

Oppstartsmøtet: Tema til diskusjon og referat

- Obligatorisk oppstartsmøte når forslagsstiller er andre enn kommunen (privat, annen offentlig etat)
 - Kommunen kan i/like etter møtet beslutte at initiativet stoppes
 - Forslagsstiller kan da ikke varsle planoppstart
 - Forslagsstiller kan kreve avslaget forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse
- 1) Forholdet til kommuneplanen og eventuelt andre overordnede føringer
 - 2) Bør planspørsmålet legges fram til politisk behandling?
 - 3) Forutsetninger for utforming av planløsninger
 - 4) Hvordan medvirkning skal ivaretas; særlige behov for kontakt med berørte myndigheter
 - 5) Avklaring om planen er KU-pliktig eller ev hvordan dette skal avklares
 - 6) Særskilte utredningstema og krav til innhold i planmaterialet
 - 7) Kravet om fagkyndighet (§ 12-3)
 - 8) Utbyggingsavtale eller ikke

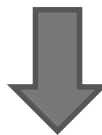
	§ 12-2 Områderegulering	§ 12-3 Detaljregulering
Primære formål	Områdeavklaringer av arealbruk, bruk og vern	Gjennomføring av utbyggingsprosjekter, tiltak og bruk/vern
Hvem kan utarbeide?	Primært kommunen. Kan utarbeides av andre myndigheter og private etter avtale og i samarbeid med kommunen	Kommunen. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag
Formål og bestemmelser	I det vesentlig like. Kan sette krav om detaljregulering og felles planlegging	I det vesentlig like (men ikke adgang til å sette krav om detaljregulering eller felles planlegging)
Tidsfrister	Nei	Ja, når den fremmes som privat reguleringsplanforslag, jf § 12-11
"Holdbarhet"	Til den avløses av ny plan	Kommunen skal ved byggesaksbehandling vurdere om private planer eldre enn 10 år er oppdatert. Tiltak etter planen er ikke private når offentlige interesser skal ivaretas og/eller skal gjennomføres på grunnlag av offentlige bevilgninger eller lån med offentlig garanti
Plangebyr	Nei	Ja, for private planer

Når kommunen og private samarbeider om områderegulering:

- Kommunen styrer planarbeidet
- Private sender ikke inn forslag til behandling selv om de betaler og utfører planarbeidet
- Reglene om private planer i § 12-11 kommer ikke til anvendelse
- Kommunens administrasjon legger saken fram til 1.-gangsbehandling når planen anses god nok
- Private utarbeider planforslag med nødvendige utredninger og illustrasjoner fram til høring og offentlig ettersyn (Planjuss nr. 1/2012)
- Private dekker prosesskostnader (møter); kan bistå kommunen i saksbehandlingen
- Behov for skriftlig avtale?
 - Avhengig av mange og små eiere eller en eller få store eiere
 - Samarbeidet er basert på tillit
 - **Ikke et ord om gjennomføring av planen! Da kreves utbyggingsavtale**

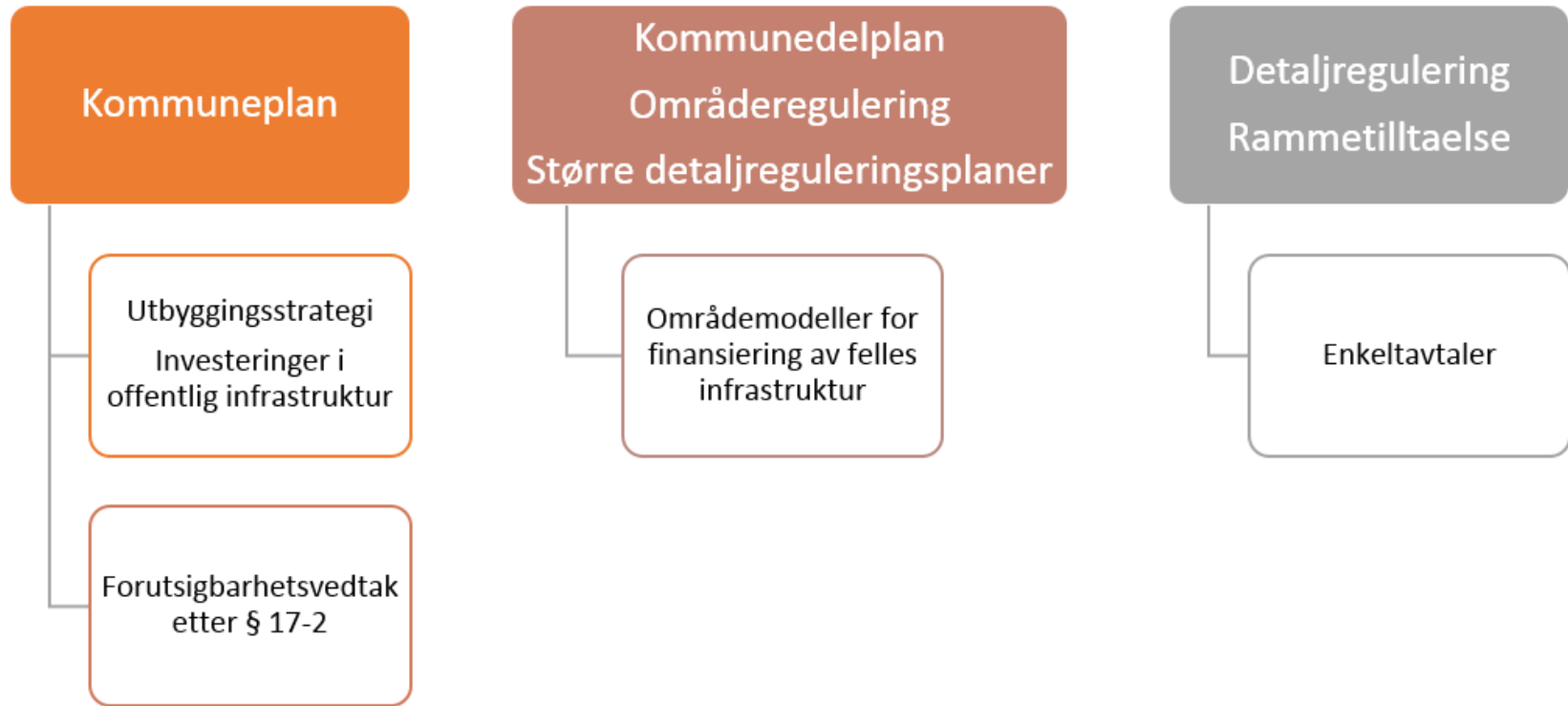
For å få til gjennomføring av arealplan (reguleringsplan) må det avklares:

- Hvilke offentlige tiltak og anlegg (grønn og teknisk infrastruktur) som skal bygges i henhold til vedtatt kommunal arealplan
- Både tiltak som følger av opparbeidelsesplikten og annen felles offentlig infrastruktur som gjelder flere utbyggere/grunneiere
- Hvilken kvalitet tiltakene skal ha
- Hvem skal finansiere tiltakene/være med på finansieringen
- Hvilke offentlige anlegg og tiltak kommunen skal overta for drift og vedlikehold



UTBYGGINGSAVTALE

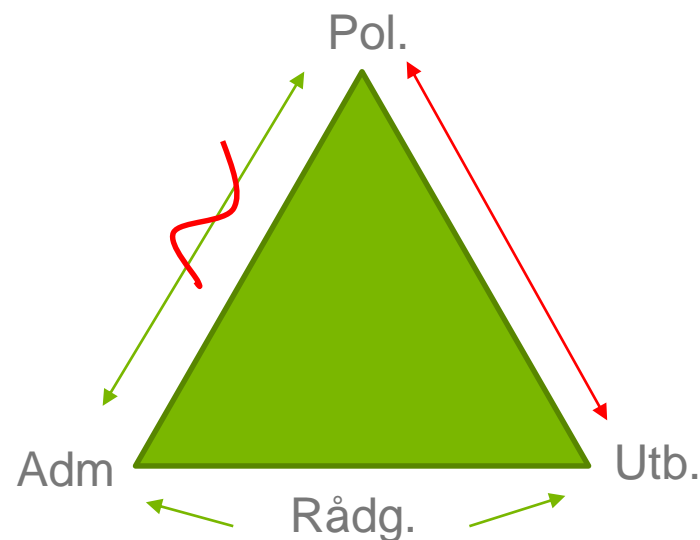
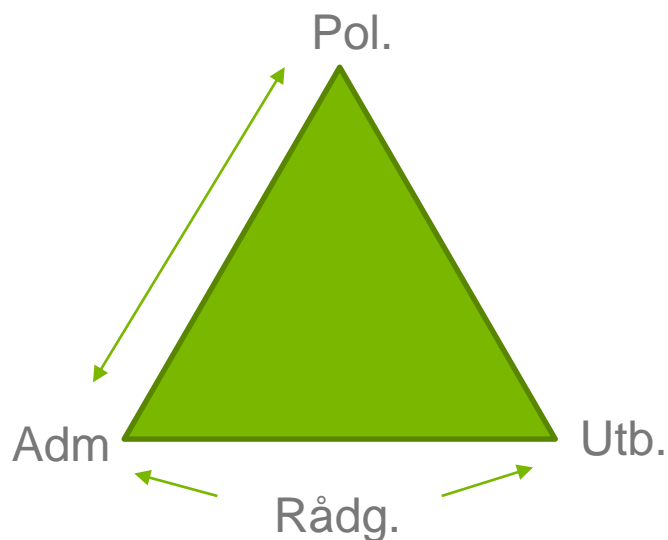
Plannivå og tilhørende gjennomføringstema



Forutsetninger for samarbeid og en god prosess

- Politisk forankring
- Tydelig og forutsigbar kommune
- Tillit mellom utbyggere som finansierer plan-/utredningsarbeidet og kommunens administrasjon
- Alle parter skjønner hva slags prosess dette er og hva som kreves av deres rolle

- Påvirkning av politikerne fra utbygger
- Manglende samspill mellom administrasjon og politisk ledelse
- Dårlig kommunikasjon eller mistillit mellom utbyggere som finansierer plan-/utredningsarbeidet, og kommunens administrasjon
- Manglende faglig kompetanse og rolleforståelse (hos en eller flere parter)



Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

Plankartet

- Ikke mer finmaska arealbruksformål enn nødvendig!
- Byggegrenser og tilsvarende rammer ut fra *begrunnede hensyn til omgivelsene*

Planbestemmelsene

- Spesifisert hjemmelsgrunnlag i pbl § 12-7, men det er ikke nødvendig å vise til hvert enkelt punkt
- Bestemmelsene er grunnlaget for gjennomføring av planen
 - Krav som kan følges opp! (Stryk setninger med *bør, så langt mulig* ol)
 - Ingen motstridende bestemmelser!
 - Robust plan som tåler endringer – ikke fastsett flere detaljer enn nødvendig
- Ikke bestemmelser med krav som går ut over andre forskrifter (miljø, TEK innendørs) eller som er strengere enn det en særlovsbehandling ville ha gitt – men mulig å utdype og konkretisere slike
- Ikke nødvendig å vedta Norges lover på nytt – de gjelder uansett

Vedtaksfasen – kommunens ansvar og rolle

- Kommunen vurderer om planforslaget er «godt nok» til at det kan tas til behandling
 - Vurderer gjennomførbarhet
 - Alle krav til dokumentasjon er ivaretatt
 - Krav i pbl
 - Særlover
 - Ofte kilde til uenighet – forebygges ved tydelige krav og forventninger fra starten av
 - Spesielle frister og prosedyrer for private reguleringsplanforslag
 - Ingen spesielle krav til politisk behandling på veg til kommunestyret, men innstilling fra planutvalg er vanlig
- Vedtak av «mindre reguleringsplaner» i samsvar med fersk kommuneplan kan delegeres
- Planvedtak skal kunngjøres, også med orientering om klageadgangen
- Ingen ekstern legalitetskontroll med planvedtak, men en berørt part kan påberope seg ugyldig vedtak ved feil lovanvendelse eller avvik fra lov/forskrift

Kvalitet i reguleringsplan – hva er det?

- ✓ Riktig plangrep og avgrensing av planoppgaven
- ✓ Tilstrekkelig underlag for å utforme planløsninger
- ✓ Planen er utarbeidet av fagkyndige (§ 12-3)
- ✓ Planprosess som har involvert berørte aktører
- ✓ Relevant beslutningsunderlag (planbeskrivelse og eventuelt KU)
- ✓ Entydig og klar i rettslig innhold
- ✓ Uten innebygde målkonflikter
- ✓ Vedtaket tåler en klagesak!
- ✓ Mulig å gjennomføre

Den vedtatte planen og planløsningen den viser er en politisk beslutning med avveining av mange interesser