
Fra: Gauslå, Frank Olav [mailto:Frank.Olav.Gausla@arendal.kommune.no]

Sendt: 29. oktober 2013 10:41

Til: Postmottak KR D

Emne: Høringsuttale fra Arendal kommune - forenklinger i plan- og bygningsloven LAP

Sakstittel: Plan- og bygningsloven

Vår ref: 2010/5111-4

Dato: 29.10.2013

Høringsuttale - forenklinger i plan- og bygningsloven

AREN DAL KOMMUNE

Saksfremlegg

2010/5111 / 2

Referanse:

Ordningsverdi: L42/&00

Vår saksbehandler

Frank Olav Gauslå, tlf 37013738

Saksgang:

Pol. saksnr.	Politisk utvalg	Møtedato
225/13	Kommuneplanutvalget	09.10.2013
238/13	Kommuneplanutvalget	23.10.2013

Forslag til endringer i Plan- og bygningsloven

Rådmannens forslag til vedtak:

Arendal kommuneplanutvalg sender høringsuttale som presentert i saksfremlegget knyttet til forenklinger i plan- og bygningsloven til Kommunal- og regionaldepartement (Byggesaksdelen) og til Miljøverndepartementet (plandelen)

[slutt på innstilling](#)

Saksprotokoll - Kommuneplanutvalget 09.10.2013

Behandling:

Leder Tormod Vågsnes, Krf, fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Forslaget fra Vågsnes ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Saksprotokoll - Kommuneplanutvalget 23.10.2013

Behandling:

Line Haugland (AP) ble innvilget en kort permisjon og deltok ikke i behandlingen av saken, det var dermed 8 representanter til stede.

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Arendal kommuneplanutvalg sender høringsuttale som presentert i saksfremlegget knyttet til forenklinger i plan- og bygningsloven til Kommunal- og regionaldepartement (Byggesaksdelen) og til Miljøverndepartementet (plandelen)

Uttale til høringen:

En gjør et unntak fra saksmalene i denne saken. Rådmannens/kommunens kommentar til forslagene til endringer fremkommer direkt under hvert punkt. *Rådmannens kommentarer er merket i kursiv.* Rådmannen har valgt å bare kommentere noen av punktene i høringsutkastet som han mener det er viktig å kommentere/være oppmerksom på.

Høringsutkastet legges ved som vedlegg. For en dypere presentasjon av de ulike temaene vises det til selve høringsutkastet. Overskriftene i saksfremlegget er det samme som i høringsutkastet, og i tillegg er en sidehenvisning til det aktuelle temaet. Dette for å lettere kunne gå tilbake i høringsutkastet.

Departementets høringsforslaget inneholder i tillegg til forslag om endringer også en meget god klargjørende av dagens praksis for de punktene som forslås endret.

♦ Registrering – færre søknadspliktige tiltak (s.9-24):

Søknadsplikt etter pbl § 20-2 erstattes med registeringsordning. I dag er det søknadsplikt for bygninger under 70 m² og tilbygg under 50 m², samt for driftsbygninger i landbruk og midlertidige tiltak. Dette foreslås erstattes med en registeringsordning der kommunen skal motta saken for å kunne registre den i Matrikkel mv.

Dette fremstår som noe uklart hva kommunens rolle skal være i disse sakene. Slik kommunen tolker høringsutkastet skal tiltakshaver selv avdekke forhold til tiltaks lovlighet etter gjeldende arealplaner, samt selv avdekke og avklare forhold til andre myndigheter for (eksempel etter veglovens bestemmelser). Kommunens rolle tolkes da til å være en tilsynsrolle, der man på stikkprøvebasis vil gå inn å vurdere de innkommende sakene. Samt å i tillegg se igjennom de innkommende tiltakene i forhold til vurdering av behov for bygge- og deleforbud.

Konsekvensen for kommunen vil da være at det vil bli mer tilsyn i disse sakene og man vil nok også bruke mer tid brukt til ulovlighetsoppfølging. Bestemmelsen vil være en inngangsport for

planene om automatisk digital saksbehandling av disse sakene der ansvarsforholdet vil være lagt på tiltakshaver. Ved innføring av automatisk saksbehandling av slike saker vil også tiltakshavers ansvar være stort – bestemmelsen ordlyd og fortolkning bør derfor være tilpasset dette. Utfordringen vil være at det kan være vanskelig å finne ut av plangrunnlag for enkelte eiendommen. En anser derfor at antallet forhåndskonferanser/henvendelser knyttet til registringssaker vil øke i forhold til ordningen etter pbl § 20-2.

♦ **Naboforhold – varsling og merknader (s. 25-29):**

Det foreslås at det ikke skal være krav til nabovarsling når tiltaket er regulert i detaljreguleringsplan vedtatt etter lovendringen i 2008.

Rådmannen anser at det vil føre til mer fokus på naboforhold avklaring i reguleringsplaner. En anser dette som et tidsbesparende for den kommende byggesaken..

♦ **Tidsfrist ved dispensasjon fra plan (s. 30-33):**

Det har tidligere ikke vært krav til tidsfrist ved dispensasjon fra arealplaner. Det foreslås en tidsfrist på 12 uker også for disse sakene. Dersom kommunen ikke oppfyller tidfristene vil det føre til tap av gebyrinntekter.

Dispensasjon fra arealplaner kan være krevende og dersom man skal klare å følge saksfristen vil det kreve stor saksbehandlingskapasitet.

Politisk behandling krever tid, blant annet til utsendelse av saken. En endring av delegasjonsreglement slik at politisk organ kan førstegangs behandle enkelte dispensasjonssaker vil kunne føre til økonomiske tap på grunn av overskridelse av saksbehandlingstiden, blant i perioden juni til august der det ikke er politiske møter.

En anser det som viktig at tid til innhenting av høringsuttaler ikke regnes inn i saksbehandlingstiden. Kommunen vil kommentere dette ytterligere:

- *Noen myndigheter setter svært strenge krav til innholdet i oversendelsesbrevet. Blant annet at kommunen skal tilkjennegi og begrunne sitt syn på dispensasjonen. Kommunen anser dette for å være feilaktig; Det skal være nok å kort presentere saken og hva det søkes dispensasjon om. En har fått gjennomslag for dette synet hos de høringsinstansene som Arendal kommunen er i befatning med, men enn er kjent med at andre fylker praktiserer dette annerledes.*
- *I tillegg bør man understreke betydningen av 4 ukers fristen for å gi uttale.*
- *Det bør også vurderes å innføre en plikt for ansvarlig søker til å innhente nødvendige høringsuttaler slik tidligere foreslått av bygningslovutvalget. Det bør understrekes at søker selv skal kunne innhente de nødvendige uttaler.*
- *En opplever en dobbelthet i lovverket; kommunen har koordineringsplikten knyttet til at andre lovverk, men i enkelte andre lover (blant annet Havne- og farevannsloven og i forskrift om mudring og dumping) .er det angitt at man ikke kan gi tillatelse i strid med gjeldende arealplan. Kommunen opplever at andre myndigheter da ber kommunen først*

behandle saken etter plan- og bygningsloven, for så å behandle saken etter at kommunen har gitt tillatelse. En opplever at dette kan forsinke den totale saksbehandlingstiden.

♦ **Tidsfrister med særskilte virkninger (s.33-35):**

Søknader der det foreligger nabomerknader foreslås at skal behandles innen 3 uker.

Rådmannen anser at 3 uker er kort tid til å vurdere en sak med nabomerknader. Ofte er man avhengig av å avholde befaringer, samt foreta vurderinger etter eldre reguleringsplan som er vanskelig å tolke. Dette tar tid. Slik bestemmelsen er formulert vil føre til at disse saken vil kreve mer ressurser enn tidligere i form av en større saksbehandlingskapasitet. En foreslår å opprettholde 12 ukers fristen for disse sakene. Alternativet med 3 uker vil kreve høy bemanning for å kunne vurdere nabomerknadene på en god og sikker måte.

♦ **Igangsetting av tiltak (s. 35-43):**

Det foreslås innført en registeringsordning også for igangsettingstillatelse.

Rådmannen finner også dette vil tilrettelegge for automatisk digital byggesaksbehandling. Det vil derfor være viktig å klart forskriftsfeste hva som er kommunens rolle ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Dette vil effektivisere mye. For å nevne et eksempel så anser vi at vurdering av planløsning ikke er del av det som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandling. Dette er tema som må være gjenstand for tilsyn. Slike eksempler bør nevnes i veiledning til byggesaksforskriften.

Klargjøring av ansvarlig søkers ansvar for eksempel for å bekrefte at vilkår i rammetillatelse er oppfylt anses viktig. Det er sjelden at dette er bekreftet i som kommunen mottar og som da må etterspørs av kommunen.

♦ **Avgrensning av klage (s.43-45):**

Ikke klageadgang i registreringssakene

Rådmannen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Ferdigattest for eksisterende bygg (s.46-50):**

Det er forslått ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 20-10, nytt 5.ledd:

Ferdigattest gis ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Dette har tidligere vært tatt opp av den lokale meglernæringen. En har tilbakemeldt at kommunen ville være svært tilbakeholdende med å gi ferdigattest for bygg eldre enn 1998. Ordningen før 1998 var basert på at kommunen skulle foreta bygningskontrollen (som i 1998 ble overlat til private foretak). Dette krevde hyppig kontroll på byggeplassen etter hvert som

byggerarbeidet ble utført. Å i ettertid foreta en slik kontroll ble ikke ansett mulig av kommunen. Det vil blant annet ha medført inngrep og rivearbeid for å avdekke konstruksjoner osv.

Etter kontakt med departementet har en her merket seg at andre kommuner har laget sine egne ordninger omkring ferdigattest for eldre bygg. Kommunen har ikke kunnet se at dette har hatt direkte støtte fra departementet. En fant det såles ikke riktig å innføre disse ordningene.

Kommunen vil gi full støtte til bestemmelsen som departementet skisserer og anser at man har løst denne problemstillingen på god måte.

♦ **Andre endringer (s.51-63):**

Kommunen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Oppheving av krav om lokal godkjenning (s. 63-76)**

Kommunen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Oppheving av krav om sentral foretaksgodkjenning for ansvarlig kontrollerende (s. 77-79)**

Kommunen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Tilsyn med byggvaremarkedet (s. 79-82):**

Kommunen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Overtredelsesgebyr ilagt av kommunen (s.82- 83)**

Kommunen har ingen særskilte merknader til dette.

♦ **Krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig (s. 84 - 85)**

De forslås en presisering av hva som er en selvstendig boenhet som må omsøkes.

Rådmannen ser positivt på at det gis en bedre fortolking av dette spørsmålet.