



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 OSLO

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

201301526-315

MOBR

Emnekode

ESARK-03

Dato

25. oktober 2013

Høring. Forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 28. juni 2013, med frist for uttalelser til høringsnotatet til 25. oktober 2013.

Byrådet behandlet saken i møtet 241013 sak 1466-13 og fattet følgende vedtak:

- 1. Bergen kommune avgir høringsuttalelse slik den fremkommer i saksutredningen.*
- 2. Melding om vedtaket sendes bystyrets kontor.*

I saksutredningen fremkommer det:

Forslaget innebærer at det ikke skal kreves nabovarsel når tiltaket er regulert i detaljregulering.

Det prinsipielle utgangspunktet er at naboer skal ha mulighet til å uttale seg til tiltak som berører deres interesser som nabo. Forslaget er begrunnet med at naboene allerede har hatt anledning til å uttale seg til detaljreguleringen. Selv om området er detaljregulert vil det være flere forhold som først avgjøres i byggesaken og som berører naboenes interesser. Dette gjelder for eksempel endelig plassering, utforming av tiltaket og utnyttelse av utearealer. Dette er forhold som påvirker utnyttelse og kvalitet på naboeiendommene og som berører naboene på en slik måte at de bør få anledning til å uttale seg. Det skjer ofte betydelige endringer i et prosjekt fra reguleringsplanen er vedtatt til det kan gis igangsettingstillatelse. Noen ganger skjer dette via reguleringsendring, men også ofte via dispensasjon. Slike endringer må fortsatt være gjenstand for nabovarsling.

En detaljreguleringsplan har vesentlig lengre gyldighet enn en nabovarsling. Innenfor reguleringsplanens foreldelsesfrist kan så mange forhold forandre seg at det vil være nødvendig at tiltaket nabovarsles. Problemstillingen vil skjerpes dersom foreldelsesfristen for reguleringsplaner forlenges slik det også er forslag om. I praksis innebærer disse endringene at krav om nabovarsling faller bort og at dette erstattes av høring i reguleringsplaner. En nabovarsling har en gyldighet på inntil ett år mens en detaljregulering etter de forslag som nå er til høring, kan være gyldig i opp til 10 år. Dette innebærer en vesentlig reduksjon i muligheten for medvirkning i plan- og byggeprosesser.

Det er foreslått endringer i tidsfrister og konsekvenser av fristoverskridelse. I dette ligger også at det settes en frist på 12 uker for behandling av søknader om tiltak som krever dispensasjon fra plan. Fristoverskridelse i saker som ikke krever dispensasjon fra plan medfører at tillatelse anses gitt.

For dispensasjonssaker vil fagetaten anbefale at tidsfristen settes til 16 uker fra mottatt søknad til endelig vedtak. Bakgrunnen for dette er at det er behov for å sende dispensasjonssakene til uttalelse til andre etater eller instanser, i tillegg til tiden det tar å behandle en søknad uten dispensasjon. Med en uttalefrist på 4 uker bør samlet saksbehandlingstid settes til 16 uker. Alternativet er at det innføres regler for tidsregistrering der det skilles mellom netto tid medgått til kommunal saksbehandling og brutto saksbehandlingstid som spenner over tidsrommet fra mottak til endelig vedtak. En slik presisering er også viktig med hensyn til rapportering og registrering i KOSTRA.

Tillatelse som følge av fristoverskridelse innebærer at passivitet gir rettsvirkninger. Det bør klargjøres nærmere hva dette innebærer, blant annet når det gjelder adgangen til å kreve gebyr og til å klage. I høringsnotatet er det foreslått at kommunen skal kvittere ut saken og behandle igangsettingssøknaden også der fristen i utgangspunktet ikke er overholdt. Det kan ikke ses at det er uttalt noe i høringsnotatet om hvorvidt saker som gjelder søknad om tillatelse etter §§ 20-2 og 20-3 skal kvitteres ut på tilsvarende måte.

Det er foreslått en ny bestemmelse (§ 29-10) som sier at «*Tiltaket skal ikke medføre at tiltak på annen eiendom kommer i strid med gitt byggetillatelse når det gjelder vannforsyning, avløp, atkomst og parkering*». Formålet er å hindre at det skapes forhold i strid med tidligere byggetillatelser.

En peker på at bestemmelsen bør utformes mer generelt. Den bør ikke avgrenses til «*byggetillatelse når det gjelder vannforsyning, avløp, atkomst og parkering*». Det overordnede målet må være at nye tiltak ikke medfører at tiltak kommer (ytterligere) i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke nødvendigvis et spørsmål om det kommer i strid med tidligere gitt byggetillatelse. For eksempel kan en eldre byggetillatelse ha krav om et minimum antall parkeringsplasser, mens det senere er vedtatt nye krav om maksimum antall parkeringsplasser som et virkemiddel for redusert bruk av privatbiler. Spørsmålet blir da om et nytt tiltak vil føre til at antall parkeringsplasser for eksisterende tiltak kommer i strid med de nye parkeringsbestemmelsene, ikke om minimumskravene i den gamle byggetillatelsen blir oppfylt.

Forslagene til forenkling av saksbehandlingen forutsetter mer tilsyn fra kommunen sin side. Departementet forutsetter at tilsyn med registreringssakene vil kunne gjøres enkelt, ettersom lovlige tiltak som omfattes av ordningen vil være svært konkretisert. En vil i den forbindelse påpeke at dersom tiltaket allerede er oppført, er det erfaringsvis en betydelig mer omfattende og ressurskrevende prosess å få fjernet et ulovlig oppført byggverk, enn å gi avslag og eventuelt behandle klage på avslag.

Vedrørende klageadgangen i registreringssakene, skriver departementet at de foreslåtte endringene vil begrense naboers rettigheter til å klage på noen byggetiltak på naboeiendom. Det vises til at det ikke er ønskelig med klagerett i registreringssakene. Videre skrives det at det råder en viss usikkerhet rundt hvilke rettigheter naboer og gjenboere har etter plan- og bygningsloven, samt hvor langt kommunen har myndighet til å kreve endringer til fordel for naboer. Departementet konkluderer med at naboers og gjenboeres interesser ivaretas på en forsvarlig måte med de foreslåtte endringene. Selv om registreringssakene skal nabovarsles etter ny § 21-3, kan det tenkes at naboer har rettmessige innvendinger til tiltaket som

tiltakshaver ikke har hensyntatt under oppføringen. Problemstillingen er hvordan kommunen skal forholde seg til naboklager i saker hvor kommunen ved passivitet har latt et tiltak oppføres lovlig. Dersom nabo er henvist til å anmode kommunen om å føre tilsyn i tiltaket, vil det kunne føre til en omfattende og ressurskrevende saksbehandling i etterkant av oppføringen av tiltaket. Byråden etterlyser en mer avklarende vurdering av naboers rettsvern i slike saker. Uten en slik avklaring, overlates det til domstolen å trekke opp grensen for hvilken myndighet kommunen har til å kreve endringer av hensyn til nabointeresser i et for øvrig lovlig tiltak.

Med hilsen

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING, KLIMA OG MILJØ

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Morten Børslid - spesialrådgiver