



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Uttalelse til forslag til forenklinger og andre endringer til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag viser til brev av 28. juni 2013 med høringsforslag til forenklinger og andre endringer til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Fylkesmannen har begrenset sin uttalelse til å omhandle endringen fra søknadspliktige til registreringspliktige tiltak i forslaget.

Det foreslås i ny pbl. § 20-4 at mindre tiltak på bebygd eiendom, mindre driftsbygninger i landbruket og andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan registreres, bare skal registreres i kommunen. De krever dermed ikke søknad og tillatelse. Tiltakene må ikke være i strid med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Pbl. § 29-4 første ledd, om at kommunen skal godkjenne plassering og høydeplassering, skal ikke gjelde for disse tiltakene. Forslaget legger opp til at tiltak som registreres ikke kan påklages. Bygningsmyndighetens beslutning om at søknad kreves, kan heller ikke påklages.

Etter Fylkesmannens oppfatning innebærer lovforslaget endringer som kan medføre en del uheldige konsekvenser både for tiltakshaver selv og naboene til tiltaket. Vi begrenser vår uttalelse ytterligere til å påpeke disse konsekvensene.

Tiltakshaver

Uten en forhåndsgodkjenning av tiltaket i kommunen, vil ansvaret for byggesaken legges på tiltakshaver selv. Fylkesmannen er kritisk til at dette skal gjøres i en slik grad som lovendringen legger opp til.

Ettersom tiltakshaver i disse sakene i de fleste tilfeller vil være privatpersoner uten fagkompetanse, vil det være krevende for tiltakshaver å inneha dette ansvaret. Dette på grunn av at plan- og bygningsloven er en komplisert lov, og våre erfaringer viser at det er svært få privatpersoner som klarer å orientere seg i loven. Videre er det vanskelig å få oversikt over planene. Mange kommuner har svært utdaterte reguleringsplaner, hvor det er store rom for tolkninger. Det kan også være vanskelig å finne fram til hvilken plan som skal legges til grunn, for eksempel ved en eldre reguleringsplan og en nyere vedtatt kommuneplan, og hvor begge disse fortsatt gjelder.

Disse problemene trenger ikke nødvendigvis å framstå som noe problem for tiltakshaver, og tiltakshaver ser derfor kanskje ingen grunn for å søke bistand hos kommunen for tolkning for

å forsikre seg om at han har oppfattet lov/plan riktig. Det er dermed ingen som vil bistå tiltakshaver i å komme fram til riktig resultat.

Videre vil avdekking av feil og lovstridige tiltak etter tilsyn eller domstolsbehandling i etterkant kunne ramme tiltakshaver hardt. På dette tidspunktet kan retting av eventuelle feil bli svært kostbart for tiltakshaver.

Naboer

Tiltakene som er omfattet av den foreslåtte lovendringen gjelder tiltak av en slik karakter at plassering av disse kan medføre vesentlige ulemper for naboer. Det er ingen objektiv instans som vurderer merknadene fra naboer og hensyntar disse før tiltaket blir realisert. Tiltakshaver vil i disse sakene få et rettskrav på oppføring av relativt store bygg uten at bygningsmyndighetene kan påvirke plasseringen. Dette vil etter Fylkesmannens oppfatning innebære stor svekkelse av naboenes rettssikkerhet. Med andre ord; tiltakshavers rettigheter styrkes, mens naboenes rettssikkerhet svekkes.

Det legges opp til at kontrollen av byggesaken først skjer i etterkant av at tiltaket er realisert, dette enten ved tilsyn og eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen, eller at saken blir brakt inn for domstolene. Dette innebærer etter Fylkesmannens oppfatning lite vern for naboene, ettersom det skal svært mye til for at store tiltak fjernes i etterkant.

Fylkesmannen bemerker at oppfølgingen av ulovlige tiltak pr. i dag er mer eller mindre fraværende i kommunene i Nord-Trøndelag, og vi stiller derfor spørsmål ved hvordan dette skal bedres etter de foreslåtte endringene.

Oppsummering

Fylkesmannens oppfatning er at kommunen fortsatt bør ha mulighet til å påvirke plassering av tiltak generelt. Dette hovedsakelig av hensyn til naboenes rettssikkerhet, men også av hensyn til tiltakshaveren. Når det gjelder mindre driftsbygninger i landbruket, synes dette åpenbart, da dette gjelder store bygg med en funksjon som kan innebære vesentlige ulemper for naboene. Plassering av slike byggverk vil også ha betydning for kulturlandskapet, og ansvaret for dette må ligge hos kommunen og ikke hos den enkelte tiltakshaver.

Etter Fylkesmannens mening bør behandling av byggesaken ved en godkjenningsordning i kommunen med klageadgang, i all hovedsak videreføres.

Med hilsen

Hans Brattås
Kommunaldirektør
Kommunalavdelingen

Sissel E. Slapgård
Ass. kommunaldirektør
Kommunalavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift