



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref.:
201103910-34
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.10.2013

Forslag til forenklinger i plan- og bygningsloven - høringsuttalelse fra Kristiansand kommune.

Følgende uttalelse ble vedtatt av byutviklingsstyret i Kristiansand kommune i møte 24.10.2013 sak 212/13:

Kristiansand kommune er enig i hovedtrekkene i forslag til endringer i plan- og bygningsloven. Forenkling av byggesakssystemet vil føre til bedre forutsigbarhet for tiltakshaver, og hindre unødige klagerunder. I noen grad vil det også forenkle kommunens saksbehandling, men også medføre behov for økt innsats på andre områder.

Til kap. 3.1:

Det anbefales at flere tiltak kan tas med i unntakene, nemlig tiltak som ikke skal registreres i matrikkel. Dette gjelder i første rekke forstøtningsmurer, skilt og reklame, antennesystemer. Også rehabilitering av pipe bør kunne unntas slik våtrom tidligere er unntatt. Andre tiltak som er unntatt bør presiseres nærmere, for eksempel SAK10 § 4-1 punktene 6 og 9. Vår erfaring er at begrepet mindre fylling og planering blir tøyd for langt. Vi har lagt oss på en tolking at arealet begrenses til ca. 50 m² – arealet av mindre bygning.

Forholdet til plan:

Her blir det en utfordring for kommuner med mange gamle og til dels umoderne reguleringsplaner. Vi ser til stadighet en utfordring med å tolke disse i ettertid, og opplever ofte at fylkesmannen kan være uenig i vår tolking. Det er et paradoks at det er enklere å få godkjent tiltak der det ikke er reguleringsplan enn der området er bygget ut etter en eldre plan. Vi ber om at det blir vurdert at endring/ modernisering/ oppheving av eldre planer gjøres enklere.

Det bør også vurderes å samle alt vedrørende planer og byggesaker i ett departement.

Til kap. 3.2:

De tiltakene som skal registreres bør ha samme krav til dokumentasjon som dagens søknadsordning. Standard/ minimumskrav til dokumentasjon bør inn i forskrift. For disse mindre tiltakene bør det være mulig. Vi mener også at tiltak som registreres bør kunne unntas for tilbakemelding til kommunen ved ferdigstilling. Vår erfaring er at dette selv i dag med krav om ferdigattest fungerer dårlig. En melding dersom tiltaket **ikke** blir gjennomført er langt å foretrekke.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Bjørn Harald Andersen
Telefon
+47 38 07 55 36

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Det fremgår av høringsnotatet at forslaget innebærer noe mindre arbeid med disse sakene for kommunen. Her er vi ikke udelt enig. Etter at en sak er vurdert i forhold til plan og bestemmelser, er selve produksjon av vedtak en rask prosess basert på faste maler. Det som kan unngås er en del unødvendig klagebehandling – klager basert på spinkelt grunnlag. Erfaring vil vise om det medfører rasjonalisering ved at brorparten av tiltakene blir oppført i samsvar med plan. Vi tror imidlertid at økt behov for veiledning og forhåndskonferanser vil oppveie gevinsten ved å ikke produsere vedtak. En fordel vil uansett være å unngå unødvendige klager.

Til kap. 3.3:

Vi er enig i de endringer som foreslås om nabovarsling. Spesielt der et tiltak er avklart i ny detaljplan er nabovarsling unødvendig.

Det fremgår av høringsbrevet at departementet ser at det er behov for bedre veiledning og informasjon til publikum om naboers og gjenboeres rettigheter. Det er vi enig i, og også annen informasjon/ veiledningsark etc. om de små tiltakene bør utarbeides av departementet/ DIBK. I dag er det ofte den enkelte kommune eller NKF som har stått for utarbeidelse av disse. Dette er et klart ansvar for statlige myndigheter.

Til kap. 3.4:

Tidsfrist for dispensasjon fra plan bør være noe lenger enn 12 uker. Vi foreslår 16 uker for disse sakene, da det i de fleste tilfeller medfører omfattende høring hos statlige, fylkeskommunale og andre etater. Det medfører i de fleste saker en periode på 4 – 6 uker inkl. postgang før en sak er klar for behandling. Disse bør kunne legges til kommunens frist slik at den bli 16 uker i disse sakene. Selv om loven åpner for ensidig fristforlengelse er dette ofte så komplisert og krever ekstra arbeid at en litt lengre frist er langt å foretrekke. Det vises til at en frist vil gi en ubetinget fordel for tiltakshavere og utbyggere ved å gi bedre forutsigbarhet og fremdrift i en byggesak. Det er vi ikke ubetinget enig i. En dispensasjon fra plan bør også i fremtiden være et unntak, og faren ved for kort frist kan være at flere søknader avslås.

Andre frister har vi ikke kommentar til. De fleste anses fornuftige. Det er imidlertid et tankekors at det stadig innskjerpes tidsfrister for kommunal saksbehandling med konsekvens – bl. a. for redusert gebyr, samtidig som andre statlige/ regionale myndigheter går fri.

Til kap. 3.6:

Igangsettingstillatelse. Kommunen er enig i at frist for tillatelse for igangsetting er fornuftig, og at konsekvens er at tillatelse gitt etter tre uker. Det bør vurderes om det er nødvendig å gi en slik tillatelse da den ofte bærer preg av å være ren ekspedering. Vi ber derfor departementet på nytt vurdere om det er behov for egen tillatelse eller om igangsetting kan bli en ren registreringssak. Tiltaket bør uansett være så avklart ved en rammetillatelse at de forhold som skal avklares før igangsetting enkelt kunne erstattes av en registreringsordning basert på «egenerklæringsprinsippet». Krav til hva som skal sendes kommunen i den forbindelse bør være avklart – slik det er i dag. Her hadde i alle fall kommunen fått en gevinst. Klage på igangsetting har vi aldri opplevd, og det tilsier også at dette er svært kurante saker.

Til kap. 3.7:

Avgrensning av klage. Her er kommunen helt enig i de forslag som foreligger. Er tiltaket i samsvar med plan og bestemmelser, vil ofte protester/ klager være av provokativ art.

Til kap. 3.8:

Ferdigattest for eksisterende bygg. Helt enig i forslaget. Det bør også tas med fritak for tiltak etter pbl § 20-2. Ordningen med ferdigattest for disse tiltakene har fungert dårlig selv om det presiseres i tillatelse og legges ved ferdig skjema. Som nevnt over bør ordningen snus ved at det sendes melding til kommunen dersom tiltaket **ikke** vil bli gjennomført.

Til kap. 3.9:

Privatrettslige forhold: Enig i forslag. Ved tiltak i sameier bør det i tillegg kreves kopi av vedtak i sameiet etter eierseksjonsloven § 30. Dette praktiseres av oss i dag.

Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav. Ingen kommentar.

Plassering av byggverk: Enig i forslag.

Til kap. 4:

Oppheving av krav om lokal godkjenning: Ingen kommentar. Stort sett i praksis videreføring av dagens system der de fleste foretak er sentralt godkjent. Kommunene har etter vår erfaring liten kompetanse på å godkjenne foretak lokalt, og de fleste får slik godkjenning etter søknad.

Statlige godkjenningsordninger og registre bør videreføres.

Økonomiske og administrative konsekvenser: For kommunene vil det bli noen forenklinger, men de vil i stor grad bli oppveid av økte krav til veiledning, forhåndskonferanser, tilsyn og oppfølging av ulovligheter. Å dekke disse inn ved økte overheadkostnader i gjenværende byggesaker vil bli en utfordring da gebyrer i hovedsak oppleves for høye av den alminnelige tiltakshaver/ søker. Vi har tidligere gått inn for et sentralt regulativ for byggesaker gjeldende for hele landet etter mal av saker etter eierseksjonsloven. Dette bør uansett vurderes for saker som nå kun skal registreres.

Kapitel 5 og 6: Ingen kommentar.

Kapitel 7:

En presisering av hva som skal oppfattes som en egen bruksenhet/ boenhet imøtesees. Spesielt hva som ligger i begrepet intern forbindelse. Forbindelsen kan ikke ligge i en felles gang/ entre. Da vil i teorien en større boligblokk kunne defineres som en enhet. Det er viktig å presisere at de rom som tas i bruk skal være godkjent til formålet. Vi er ellers enig i departementets vurderinger av gjeldende rett, men ser helt klart behov for presisering.

Det er viktig at det i den forbindelse blir foretatt en grenseoppgang mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Vi opplever at det kan bli seksjonert boenheter/ bruksenheter som ikke er godkjent etter pbl med henvisning til eierseksjonslovens § 6. Dette medfører merarbeid for kommunen, og ofte økonomiske konsekvenser for uskyldige kjøpere.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Leder byggesaksavdelingen

