



Kommunal- og regionaldepartementet, KR  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår referanse: 13/01132-2  
Arkivkode: L00 &00  
Saksbehandler: Henning Berby  
Deres referanse: 13/1718-1  
Dato: 22.10.2013

## Høring - Forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

KS viser til høringsbrev med frist for uttalelse innen 25. oktober 2013, og har følgende innspill:

### Registrering – færre søknadspliktige tiltak

Registrering, i stedet for søknadsplikt, er basert på en forutsetning om at tiltaket ikke er i strid med plan og at lovens materielle krav er oppfylt. Dette er tiltakshavers ansvar, og tiltakshaver har ikke spesiell kompetanse innen plan- og bygningsrett. Når bygningsmyndighetene ikke skal kontrollere tiltakene før de settes i gang, er det grunn til å tro at vi vil få flere tiltak i strid med gjeldende regler/planer og flere ulovlighetssaker. Dette medfører behov for økt kontroll av ferdige prosjekter fra kommunens side. Merarbeidet av dette kan bli større enn den antatte reduksjonen i saksbehandling.

### Nabovarsling

Det foreslås at det ikke skal kreves nabovarsel når tiltaket er regulert i detaljregulering. KS mener det prinsipielle utgangspunktet må være 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. KS mener dette forslaget ikke bør innføres.

#### Tidsfrister

KS mener fastsetting av tidsfrister må ta hensyn politisk styring av arealbruk og stedsutvikling. Avklaring og vurdering av visuelle kvaliteter må ta utgangspunkt i lokale forhold og kommunene må ikke fratas retten til å vurdere dette, der en 3- ukersfrist overskrides. For dispensasjonssaker må tidsfrister forlenges med rikelig tid til å sende saken til uttalelse.

Kortere saksbehandlingsfrister og konsekvensene av overskridelse, vil legge press på kommunene som må sikre at de til enhver tid har de ressursene som kreves. Særlig utfordrende blir dette når det skjer store svingninger i byggeaktiviteten og arbeidsmarkedet. I tider med høy aktivitet og stramt arbeidsmarked er det fare for at ordningen vil føre til flere tillatelser som følge av fristoverskridelse selv om søknaden ikke tilfredsstiller de formelle kravene.

Tillatelse som følge av fristoverskridelse innebærer at passivitet gir rettsvirkninger. Dette er svært uheldig. Forslaget kan innebære en styrt vridning av kommunens ressurser med utgangspunktet i risikoen for rettsvirkning heller enn en lokal (-politisk) prioritering. Det bør klargjøres nærmere hva dette innebærer, blant annet når det gjelder adgangen til å kreve gebyr og til å klage.

#### Dokumentasjon

Det vises til at departementet vurderer om det bør innføres frist for kommunene å kunne be om supplerende dokumentasjon. KS er svært kritisk til et slikt forslag. Det vil bryte med det forvaltningsmessige prinsippet om at en sak må opplyses tilstrekkelig til at vedtak kan treffes.

Mvh

*Lasse Jalling*

Lasse Jalling  
Direktør