

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8219 Dep
0032 OSLO

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
13/3953 - 1	// &13	Heidi Berg - Rusten Grevstad - 56575174		25.10.2013

Høyringsvar vedrørende forenkling og endringar i Plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Os kommune har ved Seksjon for byggesak utarbeidd eit høyringsvar til Høyringsbrev datert 28.06.2013. Høyringsnotatet er både omfattande og detaljert. Seksjon for byggesak har i den vidare framstilling valt å setje fokus på dei store linjene i endringane som er føreslått og vil difor ikkje gå inn i detaljargumentasjon. Før høyringsvar vart utarbeidd har ein gått igjennom høyringsnotatet med Avdeling for plan i Os kommune. Vårt høyringsvar er såleis utarbeidd med bakgrunn i den faglige kompetansen frå Seksjon for byggesak og Avdeling for plan.

1.1 Registrering- færre søknadspliktige tiltak

Forslag til endring:

Tiltak som i dag fell under Plan- og bygningslova (Pbl.) § 20-2 og SAK § 3-1, blir unnateke frå søknadsplikt og vil bli registreringspliktig tiltak.

Vår vurdering:

Dagens ordning krev søknad utan ansvarsrett for tiltak som fell under Pbl. § 20-2. Å gjere desse tiltaka om til registreringspliktige tiltak vil klart forenkle sakshandsaminga då det blir færre søknadar som må handsamast. Det er likevel viktig å sjå heilskapen i ein endra situasjon.

For det fyrste er registreringa tinga av at tiltaket ikkje er i strid med plan. Her skal kommunen i følge høyringsnotatet (side 13) «bistå tiltakshaver med å avklare de rettsvirkningar som følger av arealformål, hensynssoner og bestemmelser i plan». Dette er tenkt løyst ved at kommunen må ha beredskap for å kunne gi korrekt informasjon og å halde førehandsmøter jf. Høyringsnotatet side 19.

Slik vi ser det vil dette medføre auka ressursbruk i form av møter og rettleiing i forkant av registreringa. Det verkar også å vere gjengs oppfatning blant innbyggjarane at førehandsmøte skal resultere i lovnadar frå kommunen om vidare saksresultat. Sjølv om kommunen ikkje blir bunden av det som blir ytra i førehandsmøte, kan dette verke uklart for tiltakshavar. Det vil samstundes ofte vere meir tidssparande å handsame ein søknad enn å skulle ha møter der ein må gå igjennom alle moglege utfall av ei sak. Seksjon for byggesak har difor vanskelig for å sjå at ein slik flytting av ressursar til andre tidspunkt i ein byggeprosess skal vere effektiviserande for kommunen.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

VIRKEPOST

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postnottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56 57 51 74

For det andre skal tiltakshavar sørge for at tiltaket er i samsvar med lova sine materielle krav. Ved dagens ordning er bygg opptil 15m² unnateke søknadsplikt og registrering. Å overlate til tiltakshavar å sjølv ha oversikt over dei materielle lovkrava får difor lite konsekvensar om krava ikkje er stetta fullt ut. Det nye forslaget opnar derimot for at tiltakshavar skal kunne bygge opptil 70m² og sjølv finne ut kva krav som gjeld.

Kommunen vil ikkje ha ansvar for å sjekke at tiltaket er i samsvar med lova sine krav. Ein kan tenke seg at nabovarsling resulterer i merknader som gir kommunen ei ytterlegare oppmoding om å undersøke om lova sine materielle krav er stetta. Dette set likevel krav til at nabo har fagkunnskap eller at det i det heile kjem merknader. Vi kan vanskelig sjå at dette er ein form for kontroll som vil ha reell verknad for den bygningsmessige kvaliteten og gjennomføring. Endringa vil såleis føre til auka saksmengde gjennom tilsyn og etterfylgjande pålegg med meir.

Det er her grunn til å peike på det er i samband med søkeprosessen i saker som fell under Pbl. § 20-2, det er størst behov for rettleiing. Mange tiltakshavarar har lite eller ingen kunnskap om bygningsstruktur og har heller ikkje oversikt over kvar regelverket er tilgjengelig. Særleg gjeld dette krav sett i Teknisk forskrift (Tek 10). Når tiltak som er registreringspliktige skal listast opp i forskrift, set dette eit klart krav om at publikum forstår kvar dei finn gjeldande lovverk. Gjennom tilsyn ser vi også at det er i desse tiltaka det ofte er avvik eller lettvinne løysingar. Nokre gongar er det også direkte farlige løysingar. Dette har som regel utspring i manglande kunnskap frå tiltakshavar si side. Ein søkeprosess vil i slike tilfelle i det minste kunne fange opp dei mest graverande tilfella tidlig i prosessen. Ofte skjer dette når tiltakshavar leverer inn søknad og ein ser teikningar og kan vurdere tilhøve på eigedom gjennom kommunen sine kart.

Det er også eit forslag at registreringspliktige tiltak ikkje skal vere tinga av godkjenning frå kommunen når det gjeld plassering. I tillegg skal ny avstandsplassering for garasje, uthus og likande mindre tiltak vere 1 meter frå nabogrense.

Dagens ordning med avstand på 4 meter verkar å vere noko som dei fleste rettar seg etter og gir uttrykk for er fornuftig. Dette er hensiktsmessig både i forhold til branntrygging, estetisk og tekniske konsekvensar.

Ei garasje på 70 m² vil krevje vedlikehald. Å skulle klare å gjere dette på eigen eigedom kan bli ei utfordring når ein har 1 meter til grensa. Og bygg som har takutstikk vil føre til at lauv, is og snø lett kan rase inn på naboen sin eigedom. Dette vil føre til auka nabokonfliktar, samt det kan minske tryggleik når det kjem til avsig av snø og liknande. På same tid vil ei plassering nærare nabo med stort sannsyn føre til tilfelle der nabo får redusert utsikt og lystilhøve når ein kan plassere store konstruksjonar så nær grensa.

Seksjon for byggesak er av den oppfatning at ei ordning med registrering i utgangspunktet kan lette sakshandsaminga i kommunen.

Forslaget om endring gir eit samanfallande verkeområde mellom dagens mindre tiltak i Pbl. § 20-2 og den nye registreringsordninga. Det er klart at ei garasje på 70m² krev ein heilt anna utføring på bygget enn ein carport på 20m². Det er difor vår vurdering at forslaget til endring er for vid til at dette vil gi ynska resultat sett mot byggkvalitet. Om ein skulle gå inn for slik ordning må det vere eit minstekrav at krav til at utforminga av bygget er klart definert i regelverket. Skal det samsvare med dagens situasjon eller kan ein risikere at ein kan bygge tiltak på 70 m² utan avgrensing i til dømes høgde?

Om ein beheld avstandsregelen på 4 meter lik dagens situasjon, samt avgrensar tiltaket til å gjelde tiltak av noko mindre størrelse, er vi positive til ei slik løysing.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESS

TELEFON

WEB/EPOST

INFO

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174

1.2 Naboforhold

Forslag til endring:

- Det skal ikkje vere krav om nabovarsel når området er detaljregulert.
- Tiltakshavar skal sjølv vurdere om tiltaket i liten eller inga grad får verknadar for naboar og om ein kan lat vere å nabovarsle desse. Kommunen får tilsvarende rett til å krevje ytterlegare varsling av desse.
- Kommunen må ikkje vurdere om det er behov for ny nabovarsling før søknaden blir handsama.
- Nabomerknad endrar ikkje sakshandsamingsfristen til 12 veker.
- E-post frå nabo om motteke varsel er tilstrekkelig som kvittering.

Vår vurdering:

Det er på det rene at ein av dei største bidraga til auka saksmengde i kommunen kjem frå nabotvistar. Ein har dei seinare åra sett ei auke i både nabomerknader og naboklager. Innbyggjarane er meir informert om sine rettar og dei generelle reglane som gjeld, samstundes som det stadig blir auka bustadtettheit og dermed viktigare å kunne innverke på omgjevnadane der ein bur.

Seksjon for byggesak er positive til at det søkjast å effektivisere sakshandsaminga knytt til nabotvistar. Å frita nabovarsling for områder som er detaljregulert, vil heilt klart føre til mindre saksmengde. Vi ser likevel grunn til å peike på nokre moment.

For det fyrste er det store kostnadar knytt til detaljregulering, noko som fører til at mange private vel å bygge ut etter prinsippet «litt etter litt» og difor vel å nytte seg av områdeplan som ikkje er knytt til gebyr. Det er såleis uklart om det å frita nabovarsel i slike saker vil bidra til meir effektiv bruk av ressursar. Vidare er det i saker som gjeld detaljregulering utarbeidd av private, diverre slik at kompetansen kan vere noko mangelfull. Dette resulterer i mangelfull dokumentasjon som igjen fører til at ressursar i kommunen blir brukt til å skaffe den naudsynte dokumentasjon frå dei private. Det er også grunn til å peike på at om det på sikt er meininga at det skal bli eit krav for kommunen å detaljregulere, vil dette minske kommunen sine inntekter samstundes som det vil binde opp ressursar til sakshandsaming.

For det andre er det foreslått ei endring frå dagens situasjon om kven som har rett på å bli nabovarsla. Det er vårt synspunkt at naboforhold ofte er grunnlag for tvistar av smått og stort omfang. Mange av førespurnadane som rettar seg mot kommunen gjeld nabovarsel og særskilt mangelen på dette i ei sak. Det er vår erfaring at i saker der nabo på førehand er orientert om ein prosess, er det færre konflikstar og dei involverte har lettare for å finne løysingar. Å frita nabovarsling vil lett kunne auke misnøye blant dei som føler det vedkjem dei. Å overlate vurdering av kven som bør nabovarslast til tiltakshavar, kan lett føre til at nabovarsling blir tinga av kven ein har lyst å nabovarsle, med etterfølgjande tvistar. Det er difor vår vurdering at dagens ordning om å overlate denne vurderinga til kommunen er ei betre løysing enn den tilrådde endringa.

For det tredje er det grunn til å sjå på endringa som gjeld tidsfrist knytt til sakshandsaming. Tidsfristen i Plan- og bygningslova 21-7 2. og 3. ledd. Her opnar ein opp for at saksfristen vert sett til 3 veker i nærare fastsett tilfelle. Dette er etter endring tenkt utvida til også å gjelde registreringssaker trass i at nabomerknader er kome inn. Seksjon for byggesak ser det som ynskjeleg å kunne minske tidsbruken knytt til nabomerknader. Det er likevel noko uklart for oss korleis dette målet vil bli nådd ved å auke kravet til kommunen om rask sakshandsaming. Eit krav til raskare sakshandsaming vil lett føre til at krav knytt mot til dømes estetikk og god tomtebruk vanskelig kan vurderast grundig. Det er vår overtyding at effektiv sakshandsaming i kommunen best kan nåast ved endringar knytt til sjølvve tilgangen til å kome med merknader, ikkje ved å auke krava til kommunen si sakshandsaming ytterlegare. I byggesaker er det ofte

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

WEB/POST

INN

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174

merknader av heilt grunnlaus karakter som må handsamast gjennom alle instansar. Eit verkemiddel for effektiv sakshandsaming kan vere å få heimel til å avvise nabomerknader som klart er av grunnlaus karakter, utan at ein må ta dette gjennom ein klageprosess.

Endeleg ynskjer vi å peike på nokre utfordringar knytt til handsaming av nabokonfliktar som vil oppstå som følgje av endringane. Etter gjeldande regelverk blir mange nabokonfliktar løyst gjennom sakshandsaming i kommunen ved at merknader blir stetta eller avslått i det endelig løyve. Å overlate dette til rettsvesenet vil nok letta arbeidsmengda for kommunen på sikt. Det er likefullt grunn til å tru at konfliktar får verknader for kommunen også etter ei endring. Med dagens situasjon er det ofte at kommunen får ei tilnærma meklarrolle i byggesaker. Det er også ei klar forventning blant innbyggjarane at kommunen er den dei rettar førespurnadar til. Samstundes vil kommunen bruke ressursar på å forklare den endra situasjonen. Å skulle overlate dette til rettsvesenet er såleis ikkje berre effektiviserande. Det er også lite prosessøkonomisk å skulle binde opp ressursar i rettsvesenet til sakshandsaming av det som ofte er av bagatellmessig karakter. Det er vår vurdering ei endring som gir kommunen ein klarare heimel til å avskjera grunnlause nabomerknader er betre egna til å vere effektiviserande enn ei flytting av ressursar frå kommunen si sakshandsaming og over til handsaming i rettsvesenet.

1.3 Tidsfrist for dispensasjon frå plan

Forslag til endring:

Tidsfrist for handsaming av saker som gjeld dispensasjon frå plan vert sett til same som dispensasjon frå byggereglane, dvs. 12 veker.

Vår vurdering:

Å ha tidsfristar for sakshandsaminga i kommunen tryggjer forutberegnelighet for borgarane då dei slepp å vente i uvisse om når ein får svar. Det bidreg samstundes til likehandsaming og effektivitet då alle kommunar har same frist uavhengig av kapasitet. Tidsfrist i seg sjølv er såleis eit godt verkemiddel både for borgarane og kommunen.

Utvalet peikar på at det er sett ein frist på 12 veker for dispensasjon i byggjespørsmål. Det vil difor vere ein fordel om det blir ein tilsvarende frist for dispensasjon frå plan. Det er likevel viktig at ein set ein frist som er mogleg å gjennomføre.

Erfaring viser at det er dispensasjon frå plan som utgjer størsteparten av dispensasjonssaker. Særleg gjeld dette dispensasjon frå arealplan med størst utslag i område avsett til LNF i strandsona. Dette er saker som krev mykje ressursar då det skal til uttale til andre mynde, både interkommunalt og andre mynde. Samstundes er det stadig nabomerknader og etterfylgjande klage i slike saker. Å skulle presse igjennom ein tidsfrist på 12 veker vil i mange tilfelle føre til at sakene blir dårligare opplyst, at saka blir avgjort på feil grunnlag og i nokre tilfelle at det vern som strandsona har på sikt kan bli utvatna då ein ikkje gjer eit like grundig førearbeid. Høyringsnotatet peikar på at fristen på 12 veker i hovudsak er noko kommunen likevel praktiserer. Det er likevel eit stort steg å skulle lovfeste ein slik praksis. Innbyggjarane får då indirekte eller direkte ei forventning om rask avgjersle. Høyringsnotatet opnar for at kommunen, slik som i dag, skal ha rett til å einsidig forlengje fristen i samsvar med Byggesaksforskriften (SAK) § 7-3. Dette vil gjelde saker som er særskild kompliserte, krev ekstra politisk avklaring, eller krev løyve eller samtykke frå andre mynde. Ei studie av dispensasjonssaker frå plan dei siste åra, viser at dei fleste saker som gjeld dispensasjon frå plan fell under denne kategorien. I realiteten vil difor 12 veker fristen ikkje kome i bruk i desse sakene. Å lovfeste ein frist som i realitet ikkje vil vere hovudregel for kommunen si sakshandsaming, vil svekke innbyggjarane si tillit til både regelverket og kommunen.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

WEB/EPOST

INFO

Rådhuset

Sentraltbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174

Høyringsnotatet peikar avslutningsvis på at 12-veker fristen vil utfordre organiseringa av sakshandsaminga i kommunar der det er lagt opp til at dispensasjonar skal handsamast politisk. Høyringsnotatet gjer ikkje greie for alternativ til denne ordninga. Saker som gjeld dispensasjon frå plan er ofte av sær politisk interesse og mange kommunen ynskjer difor å kunne handsame sakene i politiske utval. Dette er også ofte ei forventning frå innbyggjarane då dei føler eit politisk utval er representativt for innbyggjarane sine meiningar. Slik vi ser det er det uheldig om ein indirekte kan ende med eit resultat der kommunen er avgrensa eller hindra frå å handsame saker politisk.

Det er Seksjon for byggesak si vurdering at tidsfristar for dispensasjon ikkje bør endrast frå dagens ordning. Ei innskrenking av sakshandsamingstida kan ikkje sjåast å ha så stor innverknad på effektiviteten at det bør ha forrang for kommunen si forsvarlige sakshandsaming og moglegheit til å handsame saker politisk.

1.4 Avgrensing av klage

Forslag til endring:

Forhold avgjort i tidligare vedtak i byggesaken kan ikkje klagast på.
Tiltak som registrerast kan ikkje klagast på.

Vår vurdering:

Seksjon for byggesak er einige med departementet i at ein avgrensing i klageretten på områder som tidligare er avgjort vil minke saksmengde og føre til meir effektiv resursbruk. Då det er ein føresetnad at saka tidligare har vore handsama, er også rettstrygggleiken til dei involverte ivaretatt. Vi kan difor ikkje sjå ulemper knytt til denne endringar og stiller oss positive til eit slikt resultat.

Når det gjeld tiltak som skal registrerast er det vår meining at det lett kan føre til eit uheldig resultat om klagetilgangen blir hindra heilt. Det kan tenkast tilfelle det tiltakshavar har søkt og grunna kommunen si store saksmengde ikkje får svar innan 3 vekers fristen. Tiltakshavar får då automatisk løyve og så lenge det er i samsvar med dei andre vilkåra kan tiltaket oppførast. Naboen kan då oppleve å få tiltak på 70m² omtrent i grensa utan å få prøvd saka i ein klageprosess sett mot til dømes tap av utsikt og sol med meir. Dette er forhold som ikkje alltid er teke fullstendig omsyn til i ein planprosess og som er lagt til kommunen si vurdering i samband med ein søkeprosess. Å hindre nabo frå å få tiltaket vurdert i alle registreringstilfeller er etter vårt syn ei for streng løysing. Om ordninga med registrering blir endra til å gjelde bygg av mindre størrelse (til dømes under 50m²) og krav til avstand blir opprettheldt lik dagens situasjon på 4 meter, vil derimot situasjonen vere meir rettvis.

Til sist vil Seksjon for byggesak peike på noko som ikkje er teke opp i høyringsnotatet. I byggesaker er det etter dagens ordning slik at Fylkesmannen er øvste klageinstans i byggesaker. I dei fleste saker der Fylkesmannen kjem til eit anna resultat enn kommunen, blir vedtaket oppheva og sendt til kommunen for ny handsaming. Å setje krav til Fylkesmannen om å avgjere saka med eit endelig vedtak (i nærare gitte tilfelle), vil lette ressursbruken i stor grad. Det vil samstundes unngå at saker går sin gang i systemet både 2 og 3 gangar utan at tiltakshavar får eit endelig svar. Vi vonar dette kan vere noko som ein kan vurdere i samband med ytterlegare endringar i Plan- og bygningslova.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

FAX/EPOST

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174

1.5 Oppheving av krav om lokal godkjenning og krav om sentral godkjenning for ansvarlig kontrollerande

1.5.1 Oppheving av krav om lokal godkjenning

Forslag til endring:

Departementet foreslår å oppheve krav om at ansvarleg føretak skal bli godkjent av kommunen før arbeid vert starta opp.

Vår vurdering:

Bakgrunnen for endringa kjem frå motstrid mellom eksisterande regel om ansvarsrett og Noreg sine plikter etter EØS- samarbeidet, særleg avtalens artikkel 36 om fri flyt av tenester og tjenestedirektivet artikkel 16 om tilgang til midlertidig tenesteyting. Det er på det reine at ei endring vil føre til at ansvarlig tiltak sitt ansvar i forkant ant byggestart blir avgrensa til ei erklæring om ansvar og kvalifikasjon sett mot det aktuelle tiltaket. Kommunen si sakshandsaming blir såleis avgrensa til å føre kontroll med verksemda gjennom tilsyn.

I utgangspunktet vil ei slik endring klart vere effektiviserande sett mot mengda av søknadar som blir redusert. Dette må likevel sjåast mot behovet som vil oppstå for auka tilsyn. Auka fokus på tilsyn vil medføre fleire tilsynssaker med tilhøyrande sakshandsaming. Kommunen har etter Plan- og bygningslova § 25 ei plikt til å føre tilsyn. Ressursane i kommune må difor flyttast frå søkeprosessen til etterfylgjande kontroll. I realiteten vil ein berre endre området for kvar ressursar i kommunen blir brukt og den totale arbeidsmengda vil ikkje minske nemneverdig. Endringa kan difor ikkje sjåast å vere effektiviserande for kommunen si sakshandsaming.

Det vil også oppstå eit spørsmål om den bygningsmessige kvaliteten vil bli svekka. Det er i høringsnotatet peika på at dette er vanskelig å bevise.

Noreg er eit land med krevjande byggeareal og vêrforhold. Tomtene krev gjerne omfattande grunnarbeid for å tilpasse tomta den norske fauna. På same tid er det ofte naudsynt å stille strenge krav til material då desse skal vere tilpassa norsk klima. Det er vår vurdering at det vil oppstå fleire feil og manglar når utførande sin kompetanse er knytt opp mot andre bygningsmessige løysingar og forhold enn det som er tilfelle i Noreg. Å auke tilsynsordninga vil i noko grad tryggje den bygningsmessige kvaliteten og tryggleiken til innbyggjarane. Det vil likevel kunne føre til utfordringar knytt til behovet for konstruksjonsendring i etterkant av at tiltaket er oppført og eventuelt tatt i bruk. Dette vil også ha økonomiske konsekvensar for dei involverte.

Samla sett vil ei endring som tek sikte på å avslutte ordninga med lokal godkjenning, ikkje føre til meir effektiv sakshandsaming i kommunen. Det er også ein reell moglegheit for at den bygningsmessige kvaliteten i Noreg blir svekka som i tur kan påverke tryggleiken til innbyggjarane. Sjølv om det klart er eit dilemma sett mot den moglege motstriden til EØS rett, har ei rekke andre EU/EØS land valt å behalde sine løyve/- og godkjenningsordningar.

Det er vår overtyding at konsekvensane med endringa er for store til å gjennomføre endringar ukritisk. Vi vonar det kan kome andre løysingar som samstundes bevarer noverande situasjon sett mot kvalitet på tiltaka og tryggleiken til innbyggjarane.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	Sentralbord: 56 57 50 00	postmottak@os-ho.kommune.no	Bankgiro: 3201.48.86388
Torggata 7	Telefax: 56 57 50 01	www.oskommune.no	Org.nr.: 844 458 312
Pb.84, 5202 Os	Dir. innval: 56575174		

1.5.2 Oppheving av krav om sentral godkjenning for ansvarlig kontrollerande

Forslag til endring:

- Ordninga med å krevje sentral godkjenning for ansvarlig kontrollerande skal ikkje setjast i kraft.
- Sentral godkjenning skal vere frivillig.

Vår vurdering:

Det er vår erfaring at ordninga med sentral godkjenning fører til ryddigare forhold både når det gjeld søkjar sin kompetanse samt sakshandsaminga generelt då det lettast arbeidet med kontroll av kompetansen til føretaka. Det verkar også å ha ein positiv effekt når det kjem til dokumentasjon i søknadsprosessen og kvaliteten på det som blir gjort. Det er vår erfaring at føretak med sentral godkjenning profesjonelle og faglig kvalifiserte føretak. Dette har også vore grunntanken bak ordninga. Å kunne vise til sentral godkjenning hjelp samstundes tiltakshavar til å velje føretak som har den naudsynnte fagkunnskapen.

Høyringsnotatet viser til at endringa vil auke effektiviteten då det blir færre søknadar å handsame. På same tid er det lagt opp til at dei frigjorte ressursane skal kunne nyttast til tilsyn. Seksjon for byggesak kan ikkje sjå korleis ein slik omlegging av ressursar i den store samanheng skal vere effektiviserande. Når ordninga også verkar å leggje til grunn at arbeidet med tilsyn skal auke, vil det etter vår oppfatning heller vere reell moglegheit for at saksmengde aukar. Tilsyn er eit området det er knytt stor saksmengde til, både gjennom retten som tiltakshavar har til å søkje, klagehandsaming og det konfliktnivå som gjerne fylgjer av ei eventuelt oppfølging av lovbrøt i etterkant. Det er difor vår meining at omlegging av ressursar frå godkjenning av ansvarsrett til auka fokus på tilsyn ikkje vil bidra meir effektiv bruk av ressursar, snarare vil det kanskje auke saksmengda.

Når det kjem til behovet for ei endring sett mot eventuell motstrid med EØS-retten, viser vi til merknader under førre punkt.

1.6 Lovbrotsgjeld gitt av kommunen

Forslag til endring:

Ordlyden i Pbl. § 32-8 skal endrast slik at den får ein enklare og meir presis ordlyd. Endringa er ei forlenging av gjeldande rett, men vil gi klarare regel.

Vår vurdering:

Lovbrotsgjeld var ei ny sanksjonsform då ny Plan- og bygningslov kom i 2008. Seksjon for byggesak ser det som særskilt positivt at ein søker å klargjere nye rettsområder så tidlig som mogleg slik ein får ein god praksis på nye rettsområder.

Avsluttande kommentar

Seksjon for byggesak er nøgd med at departementet har søkt å kome med løysingar til å endre regelsettet slik at det blir enda betre tilpassa både innbyggjarar og kommunen si sakshandsaming.

Å avskjere nabomerknader og dermed minske tal på saker, vil klart gi utslag av meir effektiv ressursbruk i kommunen.

Det er samstundes vår erfaring av saker der tiltakshavar ikkje har den naudsynnte kompetanse samt saker der dei ansvarlige føretaka ikkje klarer å fylgje lova sine krav, fører til auka saksmengde og ei auke av bygg som ikkje har den naudsynnte bygningsmessige kvaliteten.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

WEB/EPOST

INFO

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174

Å redusere på krava som er sett til utførande for tiltaket, det vere private eller profesjonelle, kan vanskelig sjåast å ha ønska effekt på tidsbruk i kommunen. På same tid vil det auke følelsen av uvisse blant innbyggjarane då dei ikkje får den naudsynte vurderinga på om tiltak verkeleg er i samsvar med dei krava ein forventar.

Det er vårt ynskje at ein også kan sjå på andre løysingar for å oppnå eit meir dynamisk og oversiktlig regelverk samstundes som kommunen si sakshandsaming kan bli meir effektiv. Det er vår erfaring at ressursar i stor grad er knytt opp til nabomerknadar og etterfylgjande klagehandsaming. Ved å avgrense sjølv klageretten samt gi verkemiddel for raskare avgjersle i endelig klageinstans vil ein frigjer ressursar og samstundes gi raskare avklaring i saker.

Med helsing

Geir Heldal
Fagleiar Byggesak avd.



Heidi Berg - Rusten Grevstad
Byggesakshandsamar/Jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

ADRESSE

TELEFON

WEB/EPOST

INFO

Rådhuset

Sentralbord: 56 57 50 00

postmottak@os-ho.kommune.no

Bankgiro: 3201.48.86388

Torggata 7

Telefax: 56 57 50 01

www.oskommune.no

Org.nr.: 844 458 312

Pb.84, 5202 Os

Dir. innval: 56575174