

«Forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)»

Administrativt uttale frå Stord kommune:

Syner til Dykkar brev av 28.06.13 vedkomande «Høring – forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)».

Administrativt plan- og bygningsmynde i Stord kommune vil kome med slik utale til denne.

Endringane:

Me oppfattar at endringane i hovudsak gjeld følgjande:

- Innføre ny sakstype – registreringspliktig tiltak – seinare i denne uttalen forenkla kalla registreringssak
- Avgrense rett til å få nabovarsel og rett til å klage på vedtak
- Ta bort ordninga med krav til lokal godkjenning av føretak for ansvarsrett der føretak ikkje har sentral godkjenning,
- Innføre fristar for behandling av saker der det ligg føre nabomerknader og ved søknad som inneheld dispensasjon frå planar

Dei einskilde lovforslaga:

Innføre registreringsordning:

Departementet seier det vil liggje effektiviseringsvinstar i å innføre ein ny sakstype – registreringsordning for mindre tiltak.

Me synest denne ordninga minner misstenkjeleg om meldingsordninga som var oppheva ved lovendringa i 2010. Grunngevinga for å tak vekk den i 2010 var vel mellom anna at når alt vart kalla søknad ville ein kunne unngå tidøydane spørsmål om sakstype (søknad eller melding) og i staden konsentrere seg om rammene for tiltaket, - få desse avklara og saka avgjort.

Me er no ganske sikre om at spart tid i å ikkje lage vedtak vil gå med til spørsmål om dette og dessutan spørsmål frå naboar om kvifor dei ikkje har fått nabovarsel osv.

Vår røynsle er at mykje av handsamingstida går med til å skjønne opplysningane som er gitt i søknaden, få supplert desse og evt rette opp feil og manglar. Dette gjeld like mykje søknadar med ansvarsrett som søknadar utan og vårt inntrykk er ikkje at kvaliteten på dette har kome seg slik Direktoratet meiner å ha registrert i det siste.

Om ein kallar opplysningane til kommunen søknad eller registreringsordning vil denne tidsbruken dermed ikkje bli særleg redusert av dette.

Å gje tiltakshavarane meir ansvar, tillit og sjølvråderett for samsvar med reglar og kvalitet er sjølv sagt ein god tanke. Men farene for- og effektane av feil og manglar som då kan oppstå kan vera undervurderte.

«Småtiltaksmarknaden» er vel ofte dominert av mindre føretak. Innanfor dette segmentet opererer då truleg ein del norske og utanlandske føretak som ikkje har særleg god kunnskap om gjeldande lover og forskrifter. Ein kan vel heller ikkje forvente at den einskilde huseigar i dette segmentet har særleg stor grad av kunnskapar om dette – ved tiltak vil ein vel lett velje billegaste tilbod ?

Me trur at registreringstiltak utan nabovarsling vil medføre at naboar kjem til kommunen med spørsmål kring tiltaka. Me meiner at registreringstiltak bør nabovarslast for at naboar skal vere orienterte om kva tiltak som kjem, og for å unngå at kommunen vert den som lyt svare naboar i alle mindre byggesaker.

Er det utført nye analyser på dette som då/før plan- og bygningslova vart endra i 1997 ?

Redusere krav til nabovarsling:

Det er i 2 tilfelle me oppfattar at krav til nabovarsel er føreslått tatt bort:

- Ved detaljregulering der det ikkje samtidig vert søkt om byggetiltak og-
- Ved registreingstiltak.

Det første fordrar ein eintydig og detaljert nok plan. Her er me ikkje sikre på at grunnlaget for å få det til, som at bestemmelsane i plandelen i lova, kompetansen til planfremmar ol er god nok. Som oftast kjem det og til endringar i byggeplanane etterpå, gjerne innanfor planens rammer men likevel... Dermed får ein diskusjonane med naboar og andre om tiltaket skulle vore nabovarsla på ny eller ikkje. Naboprotestar risikerer ein å få likevel.

Me meiner det vil vera uheldig og ikkje rasjonaliserande i slike tilfelle å måtte gå gjennom ein ekstra prosess kring spørsmål om realitetshandsaming av merknadar i staden for å ha einsarta nabovarslingsreglar der dette dermed ikkje vert noko tema og ein heller kan konsentrere seg om handsaming av innhaldet protestane.

Ved registreringstiltak vil dei same problemstillingane og kunne oppstå. Her vil ein lett kunne få klager frå naboar på at deira merknad ikkje har gjort saka søknadspliktig. Stor del av tida til kommunen har til behandling går som tidlegare nemnd med til å få inn tilstrekkelige opplysningar og sjekke desse mot bestemmelsar .

Meirabeidet med klage på avvising pluss føresett auka tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil dermed kunne medføre meirarbeid i kommunen og ikkje mindre arbeid ved innføring av desse reglane.

Innføre frist for behandling av dispensasjonar:

I utgreiinga oppfattar me det slik at det ligg ein indirekte insinuasjon om at kommunane trekkjer ut behandlinga der det er tale om dispensasjonar frå plan.

Me kjenner oss i så fall ikkje igjen i dette. Enkle dispensasjonssaker vert handsama så snart som råd og fortløpande saman med søknadane om tiltak. Men i meir kompliserte disp.saker brukar me sjølvsaft ein god del lenger tid enn 3 veker/12 veker. Dette på grunn av høyringsprosessane og at sakene må i politiske utval.

I siste tilfelle MÅ dermed kommunen framleis ha lenger tid. Kvifor byråkratisere denne prosessen med å måtte gå ein runde med utsettingsvedtak i slike tilfelle ?

Vil det ikkje og vera feil signal til søkjarar/tiltakshavarar å gjere det lettare å søkje om dispensasjon frå arealplan. Signala frå statens sitt eige koordinerande forvaltningsorgan i fylka – Fylkesmannen – har heile tida vore at det ikkje må gjerast lettare å få dispensasjonar.

Ta bort lokal godkjenning av føretak for ansvarsrett:

Me har i utgangspunktet vore skeptiske til systemet med ansvarsrett slik det i hovudsak vart innført i 1997. Dette fordi me meiner ordninga er så teoretisk og vanskeleg å følgje opp med dei hol som der er at det ikkje har ført til betre kvalitet på tiltak. Særleg var bortfall av krav til dokumentasjon av teknisk kompetanse ved søknad om sentral godkjenning negativ for dette.

Å ikkje måtte sende inn dokumentasjon på kvalifikasjonar på førehand inneber difor etter vår meining ikkje noko endring i praksis for kvaliteten.

Det me likevel kan sjå som følgje av dette er at føretaka ikkje lenger vil bry seg med å søkje om sentral godkjenning i det heile som følgje av lovendringa.

Ta bort trong for ferdigattest for bygg bygd før 1997:

Dette meiner me er positivt då utskrift av slik attest ikkje medfører noko for kvalitet på bygg eller garanti for dette så lang tid etter at tiltaka er teke i bruk.

Generelt:

I tillegg til lovendringane ser me at høyringa og har litt om tolking av dagens situasjon, om nokre særskilde problemstillingar og kva som kan gjerast for å forenkle og effektivisere prosessane utanom ei lovendring.

Dette synst me er positivt og me vil her særleg peike på dette med informasjon og kommunikasjon mellom mydighet og brukarane og om elektroniske løysingar.

Til det første vil me etterlyse betre søknadsskjema – desse syns me etter dei siste revisjonane er blitt for dårlege. Difor har me trass våre små resursar laga eige skjema for søknad om mindre tiltak. Vårt skjema kan De kan sjå på vår nettside under:

[http://www.stord.kommune.no/Documents/blankettar/fast-eigedom/S%c3%b8knad om tiltak utan ansvarsrett fyll inn.pdf](http://www.stord.kommune.no/Documents/blankettar/fast-eigedom/S%c3%b8knad%20om%20tiltak%20utan%20ansvarsrett%20fyll%20inn.pdf)

Dessutan vil me etterlyse felles informasjon til søkjarar på ei meir lettfatteleg form som alle kommunar kan leggje ut på sine nettsider.

Dette må Direktoratet for Byggkvalitet får i oppgåve å arbeide meir med.

Når det gjeld ByggSøk meiner me og den er for dårleg og imøteser nye løysingar som Bygglett osv.

Men i tillegg vil me oppmode Staten ved direktoratet om å påverke dei som tilbyr sakshandsamingsprogram for kommunane til å kome med løysingar som ikkje berre konsentrerer seg om arkiv og registrering men og om integrerte løysingar for saksbehandling, her under system som gjev betre oversikt over prosess, fristar og statistikk.

Dette trur me vil rasjonalisere sakshandsaminga og dermed gje ein stor effektiviseringsgevinst.

Sluttkommentarar:

Det har vore mange små og store endringar i plan- og bygningslova med forskrifter sidan 1997 og det er no 3 år sidan førre større revisjon vart innført.

Me har i tida etterpå brukt mykje av våre små resursar til å tilpass oss til denne men har vel no så smått kome i mål. Og så kjem ein ny endring igjen !

Stord, den 24.10. 2013

Ove Jjarle Skaar

Fagleiar byggesak

(sign)