



Dato: 20.10.2013

Kommunal- og regionaldepartementet
pb 8129 Dep

0032 OSLO

**Kommunal- og regionaldepartementet - forenkling i PBL - uttalelse til
høringsnotat - sak 13/1718.**

Tønsberg kommune vil i det som følger uttale seg til høringsnotat i forbindelse med departementets forslag til forenkling av plan- og bygningsloven. Kommunen har valgt å fokusere på den del av endringsforslaget som oppfattes som mest radikal:

1. Sakstype. Endring av søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-2. Innføring av ny sakstype; registreringstiltak.
2. Plassering. Registreringstiltak (frittliggende garasjer, uthus og lignende) skal kunne plasseres inntil 1m.
3. Nabovarsling. Tiltak som er regulert i detaljregulering kan unntas nabovarsling. Gjelder alle sakstyper. Naboer som ikke berøres av et tiltak kan unntas fra varslingsplikten. Varselet vil ikke være knyttet til tid.
4. Klageadgang. Partene gis ikke klageadgang i registreringssaker.
5. Kommunen skal ikke forhåndsgodkjenne ansvarsretter.

Kommentarer.

0. Generelt.

- Generelt oppfattes forslaget å være ment som en ensidig forenkling av loven for tiltakshaver. Tiltakshaver gis en større tillitt ved at mer ansvar veltes over.
- Naboers rettigheter innskrenkes i vesentlig grad. Konflikter forskyves til senere i saksgangen.
- Kommunen kommer inn på et senere tidspunkt ifm. konfliktsaker. Realitetsbehandling av klager erstattes med avvinningsvedtak og klagebehandling av disse. Sannsynlig med mer ulovlighetsoppfølging, mer ressursbruk og økte gebyrer.

1. Sakstype.

Tønsberg kommune opplever dagens ordning med søknadsplikt (§ 20-2) som ryddig og oversiktlig for alle parter. Endringene som ble innført i 2010 var klargjørende og en forenkling av sakstyper (forslaget om registreringsplikt er en reversering).

De søknadene som i dag kan behandles etter PBL § 21-7 besvares innen 3 uker. Kommunen har utarbeidet enkle maler som er ressursbesparende. Utstedelse av vedtak i seg selv er ikke ressurskrevende.

Det er imidlertid viktig at kommunen har klare planbestemmelser, gode hjemmesider med opplysninger om denne type saker og et servicetorg som kan veilede herunder om dokumentasjonskrav og kvaliteten på dokumentasjonen. Bruk av forhåndskonferanser viser seg også som svært nyttig og bidrar til smidigere saksbehandling og redusert saksbehandlingstid. Det er ikke uvanlig at behandling "over disk" kan avtales etter en forhåndskonferanse.

Når dette er sagt må det likevel påpekes at det ved innsending av § 20-2 søknader er svært mange tiltakshavere som hevder at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller behandling etter PBL § 21-7 uten at dette er tilfellet. Kommunen må da i et midlertidig svarbrev gi tilbakemelding om dette og påpeke forhold som må avklares. Disse erfaringer var tilsvarende med meldingssaker. Det lite som tilsier at erfaringene vil endre seg vesentlig ved innføring av registreringstiltak som sakstype.

Det er avklaring av tiltakets forhold til lovverket som er den ressurskrevende delen av en saksbehandling (arealplaner, naturmangfoldlov etc.). Denne delen av saksbehandlingen må uansett gjøres av kommunen enten det vil være søknadsplikt eller registreringsplikt. Dersom tiltaket viser seg å ikke være i strid med lovverket, vil kommunens ressursbesparelse likevel være minimal, kfr. utstedelse av vedtak, kfr. avsnitt to over. Tiltakshaver må uansett vente 3 uker. Det er således heller ingen tidsbesparelse.

Forslaget innebærer at deler av dagens søknadsplikt opprettholdes og at det samtidig innføres ytterligere en sakstype (registreringstiltak). Dette i seg selv vil neppe oppleves som en forenkling, kfr. første avsnitt over. For driftsbygninger innebærer sågar forslaget tre sakstyper!

Forslaget innebærer at to like tiltak med forskjellige bestemmelser hvor det ene tiltaket kan unntas søknadsplikt og nabovarsling, mens det andre tiltaket må nabovarsles og sendes inn som en søknad. Dette vil neppe oppleves som en forenkling av lovverket.

Dersom tiltaket ikke tilfredsstiller kriteriene for registrering, vil saken måtte returneres med beskjed om at det må søkes etter § 20-2. Dette vil naturligvis oppleves som frustrerende for tiltakshaver, misnøyen øke, kommunens omdømme synke og ikke minst vil den totale saksbehandlingstiden øke.

Forslagene (vurdering av sakstype og nabovarsling) innebærer at mye ansvar bevisst veltes over på tiltakshaver. Tønsberg kommune mener dette er et ansvar som tiltakshaver i mange tilfeller ikke har forutsetninger for å ivareta. Økt ansvar medfører økt økonomisk risiko. Feil vurdering gjort av tiltakshaver vil kunne medføre at tiltak må følges opp som en ulovlighet. En forskyvning av ansvar vil med sannsynlighet kunne føre til flere ulovligheter. Retting av ulovligheter er ressurskrevende og i en større sammenheng lite miljøvennlig. Det må være i samfunnets interesse at vi har et regelverk som reduserer risikoen for ulovligheter. Å legge opp til et regelverk som øker risikoen, er ikke bærekraftig uansett hvor ansvaret ligger.

2. Plassering.

Ved siden av tiltakets høyde, er det plasseringen som i størst grad berører naboer. I takt med økt generell levestandard øker behovet for garasjers størrelse. Erfaringene er at lovverket her utnyttes fullt ut mht. definisjon av garasjer som mindre tiltak. Plassering av en maksimal garasje 1m fra eiendomsgrense kan ha store konsekvenser for naboeiendommen.

Tønsberg kommune kan vanskelig se for seg at garasjers plassering vurderes og avklares i en så stor detaljeringsgrad i en reguleringsplan som det legges opp til. Kommunen mener at forslaget kan medføre at planer stiller strengere krav enn det som gjøres med dagens regler. For eksempel kan det bli behov for å regulere inn byggegrense mot naboeiendom (som det ellers ikke er behov for i dag med henvisning til § 29-4. Avvik vil da måtte behandles som dispensasjon, mens etter dagens regler *kan* kommunen tillate en mindre avstand enn hovedregelen om 4m. Videre kan det være i større grad bli behov for å regulere inn garasjers størrelse. Tønsberg kommunen mener med dette at en regelendring som skulle føre til en forenkling, vil kunne føre til en begrensning ift. dagens praksis.

Forslaget sier ikke noe om virkningen innenfor eksisterende planer eller i uregulert område.

3. Nabovarsling.

Forslaget innebærer at det ikke skal være krav om nabovarsling hvor tiltak inngår i detaljregulering. Dette vil måtte stille svært store krav til detaljeringsgraden som igjen vil tilsa en lite fleksibel plan hvor et hvert avvik må tas gjennom dispensasjon eller endring av planen.

En reguleringsplan kan være omfattende i omfang. Dersom den samtidig skal ha en detaljeringsgrad som nevnt, vil det kunne være urimelig å forvente at "mannen i gata" skal kunne fange opp alle sider ved planen. Forslaget kan innebære at konfliktnivået i enkelte byggesaker eskalerer.

Kommunen erfarer at det ofte oppstår forskjellige tolkninger om en plan enten det er i kart eller bestemmelse. Dette blir da et forhold som bidrar til usikkerhet rundt krav om nabovarsling. Forslaget innebærer at dette er vurderinger som i utgangspunktet skal ligge hos tiltakshaver. Det antas at tiltakshaver vil tolke planen i sin favør. Dersom nabo og kommune er av en annen mening, vil dette måtte tas i ettertid. Både nabo og kommunen kommer inn på et senere tidspunkt. Å reversere en sak er ressurskrevende.

Det bør fremdeles være en hovedregel at alle naboer og gjenboere varsles og at det er kommunen som avgjør evt. unntak fra plikten.

Et nabovarsel bør knyttes til tid. Enkelte varslede tiltak kommer aldri til utførelse. Naboer må "leve" i det uvisse dersom varselet ikke knyttes til tid. Dette vil skape uforutsigbare situasjoner for naboer generelt, men kanskje i særdeleshet ifm. eiendomsoverdragelser.

4. Klageadgang.

Tønsberg kommune bruker mye ressurser på saker som omfatter mindre tiltak etter PBL § 20-2. Konfliktnivået vil ikke reduseres selv om en fjerner klageadgangen. Der det er en konflikt, vil denne uansett følge en sak uavhengig av sakstype.

Kommunen er av den mening at dette bør avklares så tidlig som mulig i en sak. Med foreslåtte endringer vil det være stor sjanse for at konflikten først oppstår når tiltaket er under oppføring ettersom varsel ikke er gitt. Foreslåtte endringer vil fort kunne føre til at nabokonflikter eskalerer. Dette kan ingen være tjent med.

Kommunen er enig i at bakgrunnen for konflikter er svært varierende, men mener at saksbehandlerne lett kan skille ut forhold som er saken uvedkommende ("nabokrangling").

Forslaget kan medføre at kommunens ressursbruk vil forflytte seg enten i form av tilsyn og ulovlighetsoppfølging eller avvisning av klager. Kommunen frykter at endringene vil medføre økt ressursbruk og økt konfliktnivå mellom partene, men også mot kommunen. Kommunens omdømme vil da også rammes. Økt ressursbruk medfører dessuten økte gebyrsatser.

Tønsberg kommune har liten tro på at begrensninger av naboers klagerett vil medføre mindre arbeid. Kanskje kan det bli færre klager som kommer til realitetsbehandling, men til gjengjeld flere avvisningsvedtak. Totalt sett like ressurskrevende.

Det kan også stilles spørsmål om hvem som er tjent med en endring av varslingsplikt og innskrenkning av klagerett. Der det tross foreslåtte regler likevel kommer inn klager, vil tiltakshaver lide under usikkerheten om klagens utfall. Dersom en klage blir tatt til følge, vil en sak måtte tas opp helt fra start. Dette vil innebære en krevende saksbehandling og kunne stille tiltakshaver i en økonomisk situasjon som også samfunnsmessig må anses som forkastelig og lite bærekraftig i det store bildet.

Kommunen har ingen kommentarer til at et igangsettingsvedtak ikke kan påklages av nabo (med mindre det er gjort endringer i prosjektet).

5. Godkjenning av ansvarsretter.

Tønsberg kommune mener dagens ordning med at ansvarlig foretak skal forhåndsgodkjennes fungerer bra. Kommunen har ikke veldig mye arbeid med denne delen av en byggesak. Kommunen har god lokalkjennskap til foretakene som gir en rask og smidig saksbehandling samtidig som kvaliteten i prosjektet i stor grad kan ivaretas.

Dersom forhåndsgodkjenning av ansvarlige foretak skal tas ut, vil kommunens kontroll med kvaliteten i et prosjekt svekkes betraktelig. Å legge opp til et regelverk eller system som krever omfattende bruk av tilsyn vil være en reversering (kfr. tidligere bygningskontroll) og tvilsom bruk av kommunens ressurser.

Dorthe Dohrm Ellefsen
Avdelingsleder byggesak

Jon Sørseth
saksbehandler

Kopi til:
By- og arealplansjef Rita
Regbo-Steinsholt