



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og eiendom

Kommunal- og regionaldepartementet v/Fosby Geir
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref
2013/939 2- L12

Deres ref:

Saksbehandler
Svein Olav Dale, 371 99 541

Dato
30.08.2013

Høringsuttalelse - forenkling i plan- og bygningsloven

Forenklinger og endringer i lov om planlegging og bygge-saksbehandling (plan- og bygningsloven) er den 28.6.2013 sendt på høring med høringsfrist 25.10.13

Kommunens tilbakemeldinger her er behandlet politisk av komite for Teknikk, plan og natur . Komiteen har ansvaret for saksbehandlingen etter plan og bygningsloven. Kommunen har følgende kommentarer til departementets høringsnotat:

1. Om hovedmålet

Kommunen er enig i hovedsiktemålet for lovendringen, dvs. å fremheve byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en "ja-lov". Hovedsiktemålet burde etter kommunens mening også inkludert plandelen, dvs. at hele plan og bygningsloven ble fremhevet som en "ja-lov" i de tilfeller der tiltak ikke blir i strid med lov, forskrift eller ulike samfunns- og vernehensyn.

2. Om forslaget til forenklinger.

I høringsnotatet presiseres at forenklet praksis forutsetter at tiltaket ikke strider mot plan og ellers er i samsvar med de materielle kravene i loven og forskriftene. Vi mener dette vil kunne bli en utfordring både for tiltakshaverne og for forvaltningen, med stor risiko for at fortjenesten ved forenklingene totalt sett ikke vil bli så stor. Basert på tidligere erfaring mener vi at lovendringen som er foreslått i mange tilfelle vil bli mistolket av tiltakshavere. Plan og bygningsloven er relativt komplisert, med omfattende planbestemmelser og bestemmelser om materielle krav. Det kan ikke forventes at vanlige eiendomsbesittere enkelt kan gjøre seg kjent med dette, og det er en begrunnet risiko for at disse vil kunne villedes til å iverksette tiltak som krever dispensasjon fra plan eller nasjonale/regionale byggeforbud. (for eksempel byggeforbud langs sjø og vassdrag)

Av høringsnotatet fremgår at det vil legges et stort ansvar på tiltakshavere for å sette seg inn planbestemmelser og lovens materielle krav til det enkelte tiltak. At dette kan være relativt komplisert for menigmann understrekes ved at departementet har måtte bruke 102 A4 sider for å beskrive forenklingene.

Forenklingen som nå foreslås har mange likhetstrekk med meldingssystemet som ble innført i 1986, jfr. tidligere PBL. §86 a. Lovendringen ble den gang presentert fra sentralt politisk nivå og gjengitt i media som en forenkling. Det ble reklamert med at det for mindre tiltak kun var nødvendig å sende en melding til kommunen. Dette medførte at mange tiltakshavere misforsto

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781

budskapet, og kommunene fikk inn en rekke meldingssaker som måtte returneres for omgjøring til søknad. Dette resulterte i mye ekstraarbeid og frustrasjon både for tiltakshaverne og for kommunens saksbehandlere. I noen tilfelle ble det også slik at søknadsppliktige tiltak ikke ble fanget opp av kommunen innen 3- uker fristen, noe som resulterte i at tiltakshavere senere måtte fjerne utførte tiltak pga. at de var bygd i strid med bestemmelser. Også i 1986 var det tiltakshaver som var ansvarlig for at tiltaket kunne gjennomføres uten søknad, og tiltakshaver kunne ikke overføre dette ansvaret til kommunen selv om kommunen ikke hadde gitt tilbakemelding innen 3 uker. Meldingsordningen fra 1986 ble oppfattet av kommunene og tiltakshavere til å være mislykket, og det var vel også derfor den ble fjernet igjen.

Departementet skriver at regelverket er tenkt tilpasset slik at tiltakshavere skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. (nesten som i 1986) Det vil si at det i hovedsak er eiendommer som ligger i ferdig regulerte områder som vil få nytte av et forenklet regelverk. Tvedestrand kommune har et spredt utbyggingsmønster, og her ligger over 2/3 deler av eksisterende eiendommer enten i LNF- områder, i 100m beltet fra sjø/vassdrag eller i utbyggingsområder med plankrav. Altså ligger under 1/3 av bebygde eiendommer i regulerte felt, og det er altså nesten bare disse eiendommene som vil få nytte av forenklingene. Her er det altså mange eiendomsbesittere som lett vil kunne få forventninger til enklere praksis uten at disse kan innfris.

3. Om forholdet mellom plan og byggesak

Kommunen har notert seg at regjeringen planlegger å utrede forenklinger i plan- og bygningsloven for bedre samordning av detaljplanprosess og byggesak, samt vurdere tidsbruk, saksbehandlingsrutiner og forvaltnings roller i plansaker. Dette er et arbeid kommunen ønsker velkommen, og som etter vår vurdering burde vært prioritert foran arbeidet med mindre tiltak i byggesaksdelen. Vi forstår det imidlertid slik at her har regjeringen valgt å prioritere motsatt uten at det syntes å være godt begrunnet.

Det er utvilsomt også behov for forenklinger for byggetiltak som skal skje på eksisterende boliger og fritidsboliger som enten ligger i LNF-soner eller i uregulerte byggeområder med plankrav. Etter vår vurdering burde staten gi føringer slik at kommunene er forpliktet til å innta tilsvarende forenklinger i sitt planverk også for disse eiendommene. Det som har vært situasjonen er at det har vært vanskelig å få fylkeskommunen og staten v/fylkesmannen til å godkjenne slike forenklinger i planverket. Tvedestrand kommune har likevel gjennom en omfattende og langvarig prosess lyktes å få til en forenklet søknad og byggeprosess for mindre byggetiltak i kystsonens byggeområder. Dette ble gjort gjennom en egen kommunedelplan med bestemmelser om hva som er tillatt uten dispensasjonskrav med mer. (vedtatt 2011) Det er altså mulig å få dette til dersom staten og øvrige høringsinstanser er medspiller slik de til slutt ble i vår planprosess.

Det forekommer også noe uheldig at det er 2 ulike departement som behandler forenklinger og forbedringer i hver sin del av plan- og bygningsloven. Det er behov for en tett integrering mellom bestemmelsene i plan og byggesak. Integreringen er ikke god nok i gjeldende lovverk, og revisjon av plan og byggesaksdelen burde sees mer i sammenheng.

4. Om ansvarsrett og tilsyn

De nye reglene som er foreslått for godkjenning av ansvarsrett vil som høringsnotatet viser medføre økt behov for velfungerende tilsynsordninger i kommunen. Vi ser i dag at kommunene prioriterer sitt tilsynsarbeid ulikt, og tilsynsarbeidet har lett for å bli nedprioritert i forhold til

andre oppgaver. Uten gode tilsynsordninger tror vi regelendringene kan gå på bekostning av byggkvalitet. I tidligere bygningslovgivning var det krav til at alle kommuner skulle ha ansatte bygningskyndige med ansvar for tilsyn av kommunens byggeprosjekter. Etter vår mening bør nå staten gjeninnføre et tilsvarende krav til kommunene, dvs. at kommunen må ha stillingshjemler øremerket bygningstilsyn som finansieres gjennom gebyrordningene. Antall stillingshjemler må dimensjoneres ut fra byggeaktiviteten i den enkelte kommune, eventuelt gjennom interkommunale samarbeidsordninger.

5. Øvrige endringsforslag

Kommunen er enig i de øvrige endringsforslagene som er trukket frem i høringsnotatet, og er særlig tilfreds med nye saksbehandlingsregler for naboforhold og klagebehandling slik det er beskrevet i kap. 3.3 og 3.7 i høringsnotatet.

6. Oppsummert

Kommunen er udelte positiv til regjeringens mål om forenklinger i byggesaksprosessen. Kommunen er særlig fornøyd med forslagene som er beskrevet i kap. 3.3 og 3.7 i høringsnotatet.

Likevel vurderer kommunen det slik at forenklingene for mindre byggetiltak (jfr. Kap. 3.1 i høringsnotatet) er beheftet med de samme svakheter og forvaltningsmessige utfordringer som ble avdekket med meldingssystemet fra 1986, og disse endringene bør ikke innføres uten en samtidig revisjon /forenkling av plandelen i plan og bygningsloven.

Kommunen har høstet god erfaring med sin nye [kommunedelplan for kystsonen](#), der enklere saksbehandling for mindre byggetiltak var et vesentlig mål for planarbeidet. Regjeringen bør i større grad legge til rette for at kommunen på en enklere måte kan gjennomføre tilsvarende planprosesser, jfr. blant annet endringsbehovet regjeringen selv har henvist til i Kap.1 og Kap. 3.4.2 i høringsnotatet.

Innføring av nye regler for ansvarsrett bør ikke innføres uten enda mer forpliktende krav til tilsyn i kommunene, jfr. Kap.4.

Ved offentliggjøring/kunngjøring av eventuelle lovendringer er det viktig å informere om alle unntaksbestemmelsene, dvs. de tilfelle der det ikke er tilstrekkelig med bare registrering av byggetiltak.

Med vennlig hilsen

Svein Olav Dale
Enhetsleder.

