



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Deres ref.: 16/3147-26

Vår ref.: 201614211-14  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Alexander Hexeberg Dahl

Dato: 15.12.2016

Arkivkode:

## Høringsuttalelse fra Oslo kommune - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og mindre endring i matrikkellova fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Plan- og bygningssetaten viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev datert 20.09.2016, med forslag til endringer i plan- og bygningsloven (pbl.), og en mindre justering i matrikkellova.

Plan- og bygningssetaten oversendte 14.11.2016 høringsuttalelsen til Byrådsavdeling for byutvikling i Oslo Kommune til orientering. Byrådsavdelingen vurderte i brev 22.11.2016 at høringsuttalelse kunne avgis av direkte fra Plan- og bygningssetaten i henhold til delegert fullmakt.

Høringsuttalelse avgis digitalt på regjeringen.no. Høringsfristen er 15.12.2016.

### Innholdsfortegnelse

<b>Oslo kommunes høringsuttalelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Mandat</b> .....	<b>2</b>
<b>Uttalelsens sammensetning</b> .....	<b>2</b>
<b>Departementets forslag til endringer</b> .....	<b>2</b>
<b>Innledende bemerkninger</b> .....	<b>3</b>
<b>Kommentarer til de enkelte forslagene i høringsnotatet</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Forslag om innføring av obligatorisk regionalt planforum</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Forslag om enklere og bedre tilgang til stedfestet informasjon om ledninger i grunnen.</b>	<b>4</b>
<i>Annen fysisk infrastruktur</i> .....	<b>4</b>
<i>Private stikkledninger</i> .....	<b>5</b>
<i>Forholdet til etablerte ordninger for samordning av anleggsarbeider</i> .....	<b>5</b>
<i>Økonomiske konsekvenser</i> .....	<b>5</b>
<b>4. Forslag om å ta inn mineralressurser som hensynssone i § 11-8 tredje ledd, bokstav c.</b>	<b>5</b>



5. Forslag om tilpasninger til endringer i inndelingslova .....	5
6. Forslag om når avledning av overvann må være sikret .....	5
7. Forslag om klargjøring av frist for å behandle søknad om rammetillatelse og søknad om endring .....	6
8. Forslag om midlertidig bruksendring.....	8
9. Forslag om å flytte § 28-1 om fareområde, til lovens kapittel 1 .....	8
<i>Urban flom</i> .....	9
10. Forslag om å presisere forskriftshjemmelen i § 32-8 sjette ledd om overtredelsesgebyr	9
11. Forslag om å presisere bestemmelsen om overtredelsesgebyr i § 29-7 c.....	10
12. Forslag om å rette feil henvisning i § 21-5 første ledd .....	10
13. Forslag om å presisere forskriftshjemlene i §§ 20-4 andre ledd og 20-5 andre ledd ....	10

## Oslo kommunes høringsuttalelse

### Mandat

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelse 21.09.2016 fra Byrådsavdeling for byutvikling hvor Plan- og bygningsetaten bes utarbeide høringsuttalelse fra Oslo kommune og innhente uttalelser fra andre berørte kommunale virksomheter. Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten om å samordne kommunens uttalelser og avgi høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune. I det følgende uttaler Plan- og bygningsetaten seg på vegne av Oslo kommune.

### Uttalelsens sammensetning

Det er i forbindelse med høringen innhentet uttalelse fra følgende kommunale instanser:

Beredskapetsetaten; Brann- og redningsetaten; Byantikvaren; Bymiljøetaten; Eiendoms- og byfornyelsesetaten; Energigjenvinningsetaten; Klimaetaten; Omsorgsbygg Oslo KF; Oslo Havn KF; Renovasjonsetaten; Undervisningsbygg Oslo KF og Vann- og avløpsetaten

Det er innkommet uttalelse fra følgende instanser:

Bymiljøetaten; Vann- og avløpsetaten; Renovasjonsetaten og Brann- og redningsetaten.

Disse høringsuttalelsene er innarbeidet i Plan- og bygningsetaten høringsuttalelse der Plan- og bygningsetaten har funnet dette formålstjenlig.

### Departementets forslag til endringer

Kort oppsummert gjelder endringsforslagene det følgende:

- Innføre obligatoriske krav til regionalt planforum.
- Enklere og bedre tilgang til stedfestet informasjon om ledninger i grunnen.
- Ta inn mineralressurser som hensynssone i § 11-8 tredje ledd bokstav c.
- Tilpasse plan- og bygningsloven til endringer i inndelingslova, herunder en tilhørende endring i matrikkellova.
- Tidspunkt for når avledning av overvann må være sikret.

- Klargjøring av frist for å behandle søknad om rammetillatelse og søknad om endring.
- Midlertidig bruksendring.
- Flytte § 28-1 om fareområder til lovens kapittel 1.
- Presisere forskriftshjemmelen i § 32-8 sjette ledd om overtredelsesgebyr.
- Presisere bestemmelsen om overtredelsesgebyr i § 29-7c.
- Rette feil henvisning i § 21-5 første ledd.
- Presisere forskriftshjemlene i §§ 20-4 andre ledd og 20-5 andre ledd.

### **Innledende bemerkninger**

Oslo kommune støtter Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) intensjonen om å legge til rette for en mer effektiv planprosess, og å legge til rette for enklere, raskere og bedre saksbehandling. Angjeldende endringsforslag innbefatter justeringer av lovteksten, samt innføring av ny lovbestemmelse om ledninger i grunnen for å oppnå en tydeligere og mer hensiktsmessig saksbehandling.

### **Kommentarer til de enkelte forslagene i høringsnotatet**

#### **2. Forslag om innføring av obligatorisk regionalt planforum**

Oslo kommune er enig i viktigheten av å etablere samarbeidsformer som, på et tidlig tidspunkt, kan bidra til å kartlegge og avveie alle de forskjellige interesser som gjør seg gjeldende i et planområde og dets influensområde. Oslo kommune ser at tidlig avklaring av interessekonflikter vil kunne redusere innsigelsesomfanget, hvilket vil bidra til effektivisering av planprosessen.

Oslo kommune er spesiell i den forstand at kommunen er både kommune og fylkeskommune. Det er lagt til grunn for kommunens uttalelse at Oslo er definert som en region. I dag er Plan- og bygningsetaten delegert myndighet til å legge ut innsendte planforslag til offentlig ettersyn. Etatens oppgave er å rydde konflikter så tidlig som mulig av veien i planleggingsfasen før planer oversendes til politisk behandling. Dette gjøres i stor grad ved samarbeidsmøter med andre fagetater i kommunen og med statlig myndighet både hva gjelder bemerkninger og innsigelser. Der etaten ikke har kunnet etterkomme en innsigelse, vil Oslo kommune ved Byrådsavdeling for byutvikling ta kontakt med Fylkesmannen i Oslo og Akershus for mekling mellom kommunen og innsigelsesmyndighet.

I Oslo kommune er det i dag intet slikt fast etablert regionalt planforum, men kommunen har flere ordninger/utvalg/fora med samme hensikt (f.eks. eksterne koordineringsgrupper i forbindelse med planarbeid for større områder, eksempelvis for Hovinbyen, direktørgruppa for Fjordbyen eller koordineringsgruppa for store samferdselsprosjekter som består av representanter fra Byrådsavdeling for miljø- og samferdsel, Byrådsavdeling for byutvikling, Plan- og bygningsetaten og Statens vegvesen region øst). I oppfølgingen av regional plan for areal og transport er det også etablert samarbeidsorganer på tvers av de berørte fylkene.

Oslo kommune er opptatt av å unngå for mange faste organer som gjør planprosessene mer byråkratiske. Oslo kommune mener det er viktigere å skreddersy de ulike planprosessene ut fra karakteren til den enkelte planoppgaven. Kommunen er også, som departementet, opptatt av å unngå statlig detaljstyring av kommunale planprosesser.

Oslo kommunes oppfatning er derfor at vi allerede har fungerende systemer for samordning. Oslo kommunens mener dermed at muligheten til etablering av regionalt planforum slik loven gir anledning til i dag er positivt, mens forslag om lovfestet krav om regionalt planforum kan virke byråkratiserende og er overflødig for Oslo kommunes del. Kommunen mener det ikke forenkler å lovfeste et obligatorisk krav om regionalt planforum.

### **3. Forslag om enklere og bedre tilgang til stedfestet informasjon om ledninger i grunnen.**

Oslo kommune støtter departementets vurderinger og er positiv til endringer som foreslås i plan- og bygningsloven.

Oslo kommune ser behovet for å få et enhetlig regelverk for stedfestet informasjon om ledninger i grunnen, samt et felles ledningseierregister (LER). Endringen i plan- og bygningsloven vil være en god støtte. For kommunen er det viktig at alle infrastruktureiere, både offentlige og private, omfattes av ordningen.

Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune (VAV) har utarbeidet egne krav til dokumentasjon og innmåling for sine ledningsanlegg. Vi ser at det vil være en stor fordel å ha nasjonale enhetlig krav, både for ledningseiere, utførende entreprenører og for systemleverandører.

Kommunens krav til dokumentasjon og innmåling har ikke blitt etterlevd i ønsket grad. At kravene innarbeides i lovverket, vil være en støtte for allerede pågående arbeid med forbedring av krav og rutineoppfølging.

Kommunen anser at det i dag er utfordrende å få dokumentasjon raskt inn i ledningsdatabasen, dette er vi usikre på om er tydeliggjort godt nok i forslaget til lovtekst: *«Ledningseier skal rapportere til ledningseierregisteret om plassering av nye eller endrede ledninger straks arbeidet med dette er fullført.»*

Kommunen opplever at det er noe uklart hva man mener med «fullført», når ledningen faktisk er ferdig, når det er gitt ferdigattest eller når ledningen tas i bruk. Kommunen mener derfor at tidspunktet for registreringsfrist bør tydeliggjøres. Det orienteres om at fristen for innrapportering til Oslo kommune i dag er satt til det tidspunkt hvor anlegget skal tas i bruk/settes i drift.

Oslo kommune er opptatt av at LER blir en reell tjeneste for de med tjenstlige behov, og ikke en ekstra flaskehals. Kommunen tiltrer vurderingen av at LER bør være statlig drevet gjennom Kartverket. Dette for å sikre enhetlig forvaltning og etterlevelse av regelverket.

#### ***Annen fysisk infrastruktur***

Oslo kommune vil videre påpeke viktigheten av at «annen fysisk infrastruktur» blir sterkere fremhevet i loven og inntatt i overskrift-teksten i tillegg til «ledninger». Dette dreier seg eksempelvis om tunneler, kulverter, kummer, trekkerør, avfallssug (boss-sug), fundamentering, spuntvegger energiutvinningsanlegg (sjø og jordvarme) m.v. Kommunen mener eksempler på slik fysisk infrastruktur bør inntas i forskrift. Oslo kommune bemerker i denne sammenheng at det bør vurderes registreringsplikt for enkelte andre anlegg i grunnen enn det som allerede er foreslått, f.eks. energibrønner, særlig viktig er dette i de tilfeller der sjakter etableres utenfor egen eiendom.

### *Private stikkledninger*

Departementet legger til grunn at private anlegg på egen eiendom bl.a. stikkledninger og drenerør ikke omfattes av regelverket. Oslo kommune legger videre til grunn at stikkledninger som ligger utenfor egen eiendom omfattes av regelverket. Siden stikkledningene i mange tilfeller eies av privatpersoner er det viktig at regelverket er tydelig på hvilke ledninger og anlegg som er omfattet og hva det innebærer.

Oslo kommune mener at private stikkledninger både på og utenfor egen eiendom bør omfattes av regelverket. Kommunen har sett eksempler på at tunge installasjoner er blitt lagt over private stikkledninger. Oslo kommune anbefaler derfor at private stikkledninger omfattes av forskriften som angir hvilke ledninger og annen fysisk infrastruktur som skal undergis registrering. Det anbefales uansett at det spesifiseres i forskriften at eiendomsoverskridende private anlegg skal registreres. I alle tilfeller bør eierne av slike anlegg være forpliktet til å melde inn endringer på stikkledningene til kommunen. Endringer i f.eks. dimensjoner kan ha betydning for kommunens vann- og avløpsnett.

### *Forholdet til etablerte ordninger for samordning av anleggsarbeider*

Høringsnotatet redegjør i kapittel 5 for eksisterende ordninger for samordning av anleggsarbeider. Det er ingen fastlagte sentrale krav til hvordan samordning skal skje, men i enkelte kommuner er det utviklet egne løsninger på frivillig basis. Oslo kommune etterlyser en nærmere drøfting av forholdet mellom de etablerte ikke lovfestede ordningene, eksempelvis Graveklubben og K-Grav, som noen av de største kommunene har ansvar for, og det foreslåtte nye sentrale ledningseierregisteret (LER).

### *Økonomiske konsekvenser*

Det er skissert kostnader ved å ta i bruk LER. Oslo kommune bemerker at mange ledningseiere allerede er i besittelse av systemer som kan utvides til å dekke flere brukerbehov, uten at det vil være økonomisk belastende for kommunen. Kommunen anser at LER dermed ikke vil medføre en uforsvarlig økning av kostnader. Kommunen bemerker at gebyrbelegging av tjenesten bør bygge på selvkostprinsippet og at kostnadene for tjenesten må dokumenteres.

## **4. Forslag om å ta inn mineralressurser som hensynssone i § 11-8 tredje ledd, bokstav c.**

Oslo kommune er positive til forslaget.

## **5. Forslag om tilpasninger til endringer i inndelingslova**

Oslo kommune har ingen merknad til forslaget.

## **6. Forslag om når avledning av overvann må være sikret**

Oslo kommune er positive til en endring av ordlyden i pbl. § 27-2 første punktum, men ønsker å knytte noen kommentarer til bestemmelsen.

Avløpsvann defineres i forurensningsloven § 21 annet ledd som både sanitært og industrielt avløpsvann og overvann. Sanitært og industrielt avløpsvann skal i hovedsak ledes bort via offentlig ledning. Overvann skal derimot ikke (eller i minst mulig grad) ledes bort via offentlig ledningsnett eller videre til nabo eller vei. Overvann skal så langt som mulig håndteres på egen eiendom via infiltrasjon og fordrøyning. Oslo kommune anbefaler at dette presiseres nærmere i bestemmelsen.

Oslo kommune stiller seg også positive til endringen i pbl. § 27-2 andre punktum, men ønsker å knytte noen kommentarer til bestemmelsen.

Eksisterende grunnvannstand i et område bør søkes opprettholdt, både av hensyn til vegetasjon og for å unngå setningsskader på flåtefundamentert bebyggelse med mer. Grunnvann skal ikke ledes bort via offentlig ledningsnett, eller over til naboeiendom (f.eks. vei). Nedbør på egen tomt skal primært ivaretas gjennom LOD (lokal overvannsdiskonponering), hvor man ivaretar vannet på egen tomt, og ikke leder det videre til nabo eller på offentlig ledningsnett.

Det er kun sanitært og industrielt avløpsvann og eventuelt dreinsvann som skal ledes bort via offentlig ledning. Det er behov for avklaring med eier av hovedledning for vann og avløp, da i egenskap av å være ledningseier og forurensnings- og vassdragsmyndighet. Begrepene «bortledning og avrenning» må derfor spesifiseres eller endres i forhold til definisjonene av hvilken type «vann» det er snakk om, og hvorvidt det faktisk skal ledes bort eller håndteres på annen måte.

Hvis lovendringen har som hensikt å følge opp NOU 2015:16, «Overvann i byer og tettsteder om bedre overvannshåndtering», fremlagt av Overvannsutvalget, og oppnå departementets intensjon om at løsning for håndtering av overvann skal vurderes og avklares før rammetillatelse gis, mener Oslo kommune at det også bør gjøres noen flere justeringer i SAK og TEK da det i dag er noe dårlig sammenheng mellom bestemmelsene.

Det følger av TEK § 15-10 c) at overvann bør håndteres lokalt. Videre følger det av SAK § 5-4 at det er tilstrekkelig at nødvendige rettigheter er sikret. Slik situasjonen er i Oslo, og i andre byer og tettsteder, er avløpssystemet sterkt belastet. Det er også slik at flere eldre reguleringsplaner i Oslo ikke har bestemmelser om overvannshåndtering. Endringen i bestemmelsen sammenholdt med SAK § 5-4, første ledd, bokstav j) og § 5-4, andre ledd bokstav c), jf. «sikret», tilrettelegger i sin nåværende utforming i liten grad for at overvannshåndtering faktisk og fortrinnsvis løses lokalt, jf. TEK § 15-10 bokstav c).

På bakgrunn av dette ber Oslo kommune departementet om å vurdere om bestemmelsene kan endres slik at det ovennevnte ivaretas.

For øvrig viser kommunen til at Overvannsutvalget har vurdert nærmere i hvilken grad overvann blir tatt hensyn til i byggesaksbehandlingen, herunder er det vurdert behov for endringer av regelverket. Oslo kommune mener Overvannsutvalgets utredning omfatter forslag som kan forbedre regelverket ytterligere. De foreslåtte endringene i planbestemmelsene vil etter kommunens oppfatning bidra til å sikre bedre håndtering fra plan til byggesak, hva angår avrenning og overvannshåndtering. Oslo kommunen anbefaler at departementet vurderer om bestemmelsene/endringene foreslått i NOU 2015:16 også kan implementeres nå.

## **7. Forslag om klargjøring av frist for å behandle søknad om rammetillatelse og søknad om endring**

Oslo kommune vurderer at endringen er upraktisk og at SAK § 7-1 andre ledd: «*Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.*» bør opprettholdes. Kommunen foreslår at bestemmelsen revideres slik at den angir i hvilke tilfeller søknader om endring av rammetillatelser skal behandles som 3-ukerssaker. Kommunen foreslår at avgrensningen utformes slik at mindre omfattende

endringer/justeringer, som ikke er avhengig av dispensasjon, og/eller ikke må forelegges andre myndigheter, bør kunne behandles innen tre uker.

Erfaringer fra byggesaker i Oslo kommune, som i høy grad er preget av fortetningsproblematikk, er at behandling av endringssøknader er utfordrende. Fortetningsproblematikken gjør at sakene ofte er svært komplekse. I byggesaker som knytter seg til reguleringsplaner i ytre by er det snarere hovedregelen enn unntaket at det innsendes endringssøknader, og gjerne i flere omganger. I et prosjekt der planen allerede er sterkt presset vil grensene for akseptable endringer være marginale. Komplexiteten i saken kan tilsi at det er vanskelig å vurdere hva endringen faktisk innebærer, f.eks. om endringen utløser søknad om nye dispensasjoner, om gitte dispensasjoner må vurderes på nytt, eller om tegningsgrunnlaget i seg selv er så sammensatt at det er behov for tid til å vurdere hva den omsøkte endringen faktisk innebærer. Videre øker kompleksiteten av at søknader om endringer ofte innkommer etter at det er gitt en igangsettingstillatelse, det vil si under selve oppføringen av tiltaket.

Kommunen ser at utbyggers interesse taler for rask behandling av endringssøknader. Hensynet til naboer/offentligheten, sakens opplysning og de hensyn reguleringsplanene skal sikre, taler for at endringssøknader underlegges en grundig behandling, særlig der saken er kompleks. Oslo kommune mener at saker også på annet grunnlag enn nevnt over kan være så komplekse at kommunen bør gis mer tid til å vurdere saken. Oslo kommune mener endringen vil gi kommunene lite handlingsrom til å områ seg.

I saker som ikke krever dispensasjon, og ikke er avhengig av uttalelse fra annen myndighet, vil endringssøknaden måtte behandles innen tre uker for ikke å anses som gitt.

Plan- og bygningsetaten viser til og anbefaler den løsningen som er foreslått i departementets brev datert 11.08.2016. I denne tolkingsuttalelsen fremgår det bl.a. at: *«Etter en tolkning av gjeldende regelverk legger departementet til grunn at 12-ukersfristen må gjelde ved søknader om endring av rammetillatelse, slik at disse søknadene skal behandles innenfor samme frist som den opprinnelige rammesøknaden. Men departementet oppfordrer kommunene til å behandle slike søknader så snart som mulig. Særlig mindre omfattende endringer/justeringer, som ikke er avhengig av dispensasjon eller som ikke må forelegges andre myndigheter på nytt, bør etter departementets syn i utgangspunktet kunne behandles innen tre uker. For andre søknader om endring legger imidlertid departementet til grunn at det må foretas en konkret vurdering av om vilkårene for behandling innen 3-ukersfristen er oppfylt.»*

Oslo kommune mener at ovenstående tolkingsuttalelse gir en mer dynamisk løsning og er bedre tilrettelagt for behandling av byggesaker i byer med fortetningsproblematikk. Den beskrevne løsningen gir kommunen handlingsrom ved at særlig komplekse endringssøknader kan behandles som 12-ukerssaker, selv om enkelt slike endringssøknader strengt tatt vil kvalifisere til 3-ukers saksbehandlingstid. Samtidig må kommunen tilstrebe å behandle enkle/mindre komplekse endringer innen tre uker. Etter kommunens oppfatning vil endringsforslaget kunne medføre at kommunen i en del tilfeller vil måtte ensidig forlenge saksbehandlingsfristen etter SAK 10 § 7-3 andre ledd. Dette synes som en unødvendig forvanskende/byråkratiserende effekt av endringsforslaget.

Plan- og bygningsetatens konklusjon er at der det tidligere er gitt rammetillatelse, som tilsier at tiltaket innebærer en viss grad av kompleksitet, bør kommunen som hovedregel ha 12 uker på å behandle endringssøknader.

Hvis forslaget opprettholdes mener Oslo kommune at «for hele tiltaket» bør utgå. Formuleringen fremstår som overflødig og gjør etter kommunens oppfatning bestemmelsen noe vanskeligere å lese.

## 8. Forslag om midlertidig bruksendring

Oslo kommune vurderer at en kodifisering av praksis med innvilgelse av midlertidige bruksendringer kan skape fleksibilitet for utnyttelse av enkelteierdommer i særlige situasjoner som departementet nevner. Det vil også være ressurs sparende ved at man ikke trenger å bruke tilbake til tilbake når midlertidigheten utløper.

Kommunen bemerker imidlertid at ev. søknadspliktige tiltak, som krever ansvarlig foretak, og som skal gjennomføres i forbindelse med tilbakeføring til opprinnelig tillatt bruk, fremdeles vil måtte undergis behandling av bygningsmyndighetene.

Videre vil Oslo kommune reise følgende problemstilling: Hvordan vil bestemmelsen virke i tilfeller der eksisterende tillatt bruk er godkjent ved vedtak om dispensasjon?

Dersom det er gitt dispensasjon fra f.eks. regulert formål, og dette vedtaket ligger til grunn for den tillatte/eksisterende bruken som det søkes midlertidig endring fra, vil dispensasjonsvedtaket falle bort og tilbakeføringen til original bruk vil i slike tilfeller være tilbakeføring til regulert bruk. Dette uansett om dispensasjonen er gitt med tidsbegrensning eller ikke.

Likeledes vil midlertidig brukstillatelse fra ulovlig bruk heller ikke medføre rett til gjenetablering av den tidligere ulovlige bruken etter at den midlertidige bruksendringsperioden er utløpt. Også i slike tilfeller må det være snakk om tilbakeføring til sist tillatt/godkjent bruk eller regulert bruk.

Kommunen ved Oslo brann- og redningsetat bemerker også at dersom midlertidige bruksendringer brukes i stor skala vil dette skape en utfordring for brannvesenet som tilsynsmyndighet. Ved hyppig endring av bruk vil det være krevende å ha oversikt over hvilke bygg som er såkalte særskilte brannobjekter, og hvilke bygg som på den bakgrunn skal underlegges tilsyn. Videre anser brannvesenet at det kan være vanskeligere å få hjemmelshaver til å utbedre mangler ettersom dette vil kunne fremstå som økonomisk belastende og lite lønnsomt i tilfeller hvor bruken er midlertidig.

Oslo kommune støtter forslaget forutsatt at en midlertidig bruksendring som utgangspunkt må oppfylle alle gjeldende tekniske krav, herunder krav til brannsikkerhet. Kommunen kan ikke se at midlertidig bruksendring bør medføre rett til reetablering av tiltak utformet i strid med det gjeldende forskriftsverket. Både bruksendring og tilbakeføring vil dermed i en del tilfeller kunne medføre skjerpede tekniske krav.

## 9. Forslag om å flytte § 28-1 om fareområde, til lovens kapittel 1

Endringen medfører en utvidelse av virkeområdet. Forslaget legger opp til at hele paragrafen flyttes til lovens kapittel 1 og under overskriften «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*». Dette medfører at bestemmelsen får et større virkeområde enn dagens paragraf siden ordlyden i første ledd innebærer at alle tiltak etter lovens § 1-6 omfattes av den nye § 1-8 a, også de tiltakene som ikke omfattes av § 20-1. Oslo kommune er enige i departementets vurdering at forbudet mot tiltak som medfører fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold bør gis økt tyngde, på lik linje med strandsonen.

Kommunen vurderer at endringen vil være et riktig grep for å møte de samfunnsmessige utfordringene som knytter seg til konsekvensene av klimaendringene. Ved at § 28-1 flyttes til



§ 1-8a under *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, utvides virkeområdet og det gir kommunen mulighet til enklere å håndheve forbud mot å bygge i fareområder.

Det presiseres i høringsuttalelsen at forbudet mot å bygge i fareområder, også gjelder for tiltak som ikke er søknadspliktige. Kommunens erfaring med § 28-1 er at paragrafen ikke har vært så enkel å benytte for tiltak på eksisterende bebyggelse. Vi oppfatter at det er litt uklart om endringen også skal gjelde for tiltak på eksisterende bebyggelse. Dersom dette er hensikten, bør det presiseres ytterligere i lovteksten.

Kommunen vurderer for øvrig at forbud mot tiltak på et tidlig tidspunkt også er av samfunnsøkonomisk interesse. Oslo kommune støtter endringsforslaget.

### **Urban flom**

Urban flom som begrep er utelatt i høringsnotatet. Urban flom er et relativt nytt begrep. Urban flom oppstår når mengden nedbør/styrtregn overstiger den faktiske kapasiteten til avløpsnett i urbane strøk. Med våtere og villere klima og flere tette flater er det overveiende sannsynlig at fenomenet blir å oppleve hyppigere, og med større intensitet. Urban flom er en utfordring for byer og tettsteder.

Oslo kommune anbefaler de endringer Overvannsutvalget foreslår i NOU 2015:16 når det gjelder foreslåtte endringer i plan- og bygningsloven. I tillegg anbefaler utvalget endringer av Byggesaksforskriften § 6-4 bokstav g) slik at denne skal lyde «sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning, herunder håndtering av overvann». Dagens regelverk utelater begrepet urban flom. Som det fremgår av NOU 2015:16 kap. 9 om behovet for sikkerhetskrav mot overvannsskader, så anbefales det at TEK10 § 7-2 endres slik at overvann medtas. Denne tilføyelsen vil etter kommunens oppfatning kunne bidra til fokus på overvannsflom, og sikre mot skader.

Vider viser kommunen til NOU 2015:16 kap. 13.3.2 hvor det fremgår at det kan oppstå behov for å sikre åpne overvannsanlegg. Her foreslår utvalget en tilføyelse til pbl. § 28-6 som innebærer å legge til formuleringen «eller overvannshåndtering» til slutten av bestemmelsens første ledd, tredje punktum. Oslo kommune viser til det pågående arbeidet med flomveikartlegging for Oslo, hvor åpne flomveier og åpen fordrøying gis prioritet. Oslo kommune mener det er behov for å sikre slike anlegg gjennom den foreslåtte tilføyelsen til pbl. § 28-6.

Det bør vurderes om den ovennevnte problematikken er godt nok dekket i departementets forslag til utforming av lovtekst under ny bestemmelse § 1-8 a.

### **10. Forslag om å presisere forskriftshjemmelen i § 32-8 sjette ledd om overtredelsesgebyr**

Oslo kommune har vært av den oppfatning at sammenhengen mellom plan- og bygningsloven

§ 32-8 sjette ledd, og byggesaksforskriften § 16-1 skal forstås på den måten som departementet skisserer i høringsnotatet hva gjelder handlingsnormene. Vi er positive til at dette nå presiseres slik at det ikke oppstår senere misforståelser omkring dette.

I tilknytning til dette ønsker vi å komme med ytterligere et innspill knyttet til den strukturelle oppbyggingen av SAK 16-1 sammenlignet med plan- og bygningsloven § 32-8. Handlingsnormene i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav a-l, tilsvarer ikke handlingsnormene slik de er angitt i SAK 16-1 bokstav a-h. Dette kan etter vårt syn bidra til forvirring ved bruk av bestemmelsene, og lovteknisk vil det være hensiktsmessig at disse som et utgangspunkt samsvarer, selv om enkelte handlingsnormer presiseres ytterligere i SAK.

#### **11. Forslag om å presisere bestemmelsen om overtredelsesgebyr i § 29-7 c**

Det er Direktoratet for byggkvalitet som er delegert myndighet til å føre markedstilsyn med byggevarer. Myndigheten til å ilegge overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen er således også lagt til DiBK. Oslo kommune mener likevel at dette fremstår som en hensiktsmessig presisering som gjør det tydelig hvilke handlingsnormer som kan gi grunnlag for overtredelsesgebyr.

#### **12. Forslag om å rette feil henvisning i § 21-5 første ledd**

Oslo kommune har ingen merknad til korreksjonen.

#### **13. Forslag om å presisere forskriftshjemlene i §§ 20-4 andre ledd og 20-5 andre ledd**

Oslo kommune har ingen merknad til presiseringen.

#### **Plan- og bygningsetaten**

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2016 av:

Hilde Olea Simonsen - enhetsdirektør  
Ellen Marit S. de Vibe - etatsdirektør