

KOMM. OG REG. DEP
4 JAN 2004
03/3773-23
Ark. 405
Vvd. BB / BY / KFR

OBOS  
Nye Hjem AS

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 22 99 18 45  
Telefaks 22 86 56 80

Foretaksregisteret  
NO 935 283 280 MVA

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement  
Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

Deres ref.	Deres brev	Vår ref.	Dato
03/3773-1 KFR	05.11.03	K. Eriksen	Oslo, 02.02.04
		Tlf: 22 86 82 52	

## HØRING - NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING

Uttalelsen følger i hovedsak sammendraget i innstillingens kapittel 2.

### Felles plan- og bygningslov:

Vi støtter utvalgets innstilling om felles plan- og bygningslov, og håper resultatet av dette kan innebære en større grad av fleksibilitet og samordning. Eksempelvis brukes det uforholdsmessig mye ressurser i forbindelse med mindre utbyggingsprosjekter hvor det foreligger krav til regulering eller omregulering. Slike saker kjennetegnes ved at det foreligger et utbyggings -ønske / -behov, og hvor det synes irrasjonelt først å måtte fremme en reguleringsplan. Vi foreslår at slike saker kan behandles som rammesøknad med utvidet høring, dvs. høring og vedtak som for reguleringsplan. Vedtatt regulering blir dermed en konsekvens av rammetillatelsen. En begrensning for når slik behandling kan gjennomføres, kan for eksempel være en begrensning i utbyggingsareal, TU i forhold til TU på naboeiendommer, byggehøyder i forhold til naboeiendommer, og selvsagt at rammesøknaden er i henhold til kommuneplanens arealplan.

### Fordeling mellom lov og forskrift:

Forskrifter er i motsetning til lover ikke underlagt stortingsvedtak, og er således betydelig mer fleksibelt. Forskriftene er videre et verktøy (retningslinjer) for å oppfylle lovpålagte krav. Med den utvikling som kan forventes av varer, tjenester, byggemetoder og organisering, er det riktig å legge opp til omfattende bruk av forskrifter. På den måten blir en utvikling av bransjen mer fleksibel.

### Rollefordeling bygningsmyndigheter og utbyggere:

Vi registrerer at utvalget foreslår en gebyrfinansiert tilsynsordning. Vi har liten tro på at dette vil redusere byggskadene. Dagens ordning med egenkontroll for enklere byggverk i tiltaksklasse 1 og 2 og eksternt kontroll for mer kompliserte byggverk i tiltaksklasse 3, ivaretar kontrollfunksjonen tilstrekkelig dersom den gjennomføres etter intensjonene. De aller fleste boligprosjekter faller innenfor tiltaksklasse 2, og vi mener dagens ordning med egenkontroll er greit å forholde seg til. Dette gir klare ansvarslinjer mellom utbygger og de prosjekterende/utførende. Med en ny tilsynsordning kan ansvaret bli mer diffust.

Imidlertid vil vi foreslå at det legges opp til endrede og strengere straffereaksjoner der lovpålagt kontroll ikke er gjennomført som forutsatt. Konsekvensene ved slike brudd kan i ytterste konsekvens være tap av godkjenningss autorisasjon.

En hovedutfordring ved enhver kontrollfunksjon og organisering av slike, er å fokusere på faktisk kontroll istedenfor byråkratisk dokumentasjon som bekrefter at kontroll er gjennomført.

Det er vår oppfatning at en gebyrfinansiert tilsynsordning blir et nytt, fordyrende, byråkratisk ledd som ikke vil bedre kvaliteten innen næringen.

### **Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling i byggesaker:**

Vi har liten tro på mekling som virkemiddel.

Hovedproblemet er at klageadgangen ved byggesaker er for utbredt. Klageadgangen ved byggesaker burde begrenses til tilfeller hvor tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan eller at det foreligger søknad om mindre vesentlig reguleringsendring. Et tiltak som i sin helhet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan og bestemmelser skal ikke overprøves av enkeltpersoner, interesseorganisasjoner eller offentlighet. Klageadgangen til tiltak må være avklart på reguleringsstadiet.

### **Ulovlighetsoppfølging:**

Vi støtter utvalgets forslag om skjerpet forfølgning av ulovligheter

### **Utbyggingsavtaler:**

Vi mener Planlovutvalgets forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler er bedre enn bygningslovutvalgets forslag. Vi mener at Planlovutvalgets innstilling er klarere definert ved at det kun er teknisk infrastruktur relatert til utbyggingen som kan omfattes av avtalen.

Bygningslovutvalget åpner også for sosial infrastruktur, og det skal benyttes skjønn når det gjelder hva som faller innenfor eller utenfor loven.

Det vil være særdeles uheldig og helt uakseptabelt at det tiltaket som tilfeldigvis utløser behov for økt kapasitet på ekstern infrastruktur som utvidelse av veier, fortau, veikryss/rundkjøringer, vann, avløp, renseanlegg, skoler, barnehager, kirker, eldresenter osv alene skal bære kostnadene til slike fellestiltak. Behovet for infrastrukturen er som oftest en konsekvens av gammel, ny og fremtidig bosetting/næringsetablering, og kostnadene må dekkes inn fra samtlige berørte parter eller av samfunnet generelt.

I alle tilfeller må det være slik at krav til utbyggerfinansiert infrastruktur utløses parallelt med selve utbyggingen, og ikke slik at kostnadene må forskutteres. Store forskutteringer vil innebære en betydelig risiko for utbygger, og vil helt opplagt virke hemmende for nye etableringer. Med unntak av de mest sentrumsnære, attraktive eiendommene er det verken for tomtebesittere eller utbyggere vilje eller evne til å ta risiko knyttet til forskuttering av infrastruktur.

Vi ser selvfølgelig risikoen for at det vil være vanskelig å finansiere infrastrukturen, men dette må det finnes løsninger på. Alternativt vil det ikke blir realisert prosjekter i områder hvor det er behov for ekstern infrastruktur av betydning, og det vil være umulig å ta større grep på ellers attraktive områder. All utvikling vil skje i sentrumsområder i de største byene, hvor infrastrukturen i stor grad er etablert og allerede finansiert.

Når det gjelder tidspunktet for når utbyggingsavtaler inngås, er vi noe mer i tvil. Prinsipielt er vi enig i at utbyggingsavtaler skal holdes utenom reguleringsprosessen. Samtidig er vi redd for at det blir å sløse med ressurser dersom kravet til utbyggerne i en utbyggingsavtale ikke er kjent før reguleringsarbeidet iverksettes. Grunneiere og utbyggere må kunne forlange å kjenne til hva som kreves av dem før arbeid med reguleringsplaner igangsettes, og det offentlige må kunne skjermes mot å behandle urealistiske utbyggingsplaner. Derfor må utbyggingsplaner senest komme samtidig med reguleringsbehandling. Fortrinnsvis ønsker vi utbyggingsavtalens betingelser kjent før reguleringsarbeidet starter.


Det bør være kjent ved stadfestelse av kommuneplanens arealdel hvilke konsekvenser en utbygging etter denne vil gi i form av teknisk og sosial infrastruktur. Derfor vil det også være mulig å beslutte hvilke krav det offentlige vil sette til utbyggerne ved gjennomføring av utbygging i henhold til kommuneplanen. Ved en parallell behandling av kommuneplan og delområdenes utbyggingsavtale oppnår vi samtidig tilstrekkelig offentlighet rundt utbyggingsavtalene. Samtidig underlegges rammevilkårene for utvikling av nye boliger og næringsetableringer en grundig demokratisk og politisk behandling.

Det er vår oppfatning at sosial infrastruktur og fellesanlegg for teknisk infrastruktur er et samfunnsansvar som bør finansieres enten over skatteseddelen eller ved refusjonsordninger. En tiltaksfinansiert ordning vil til slutt stoppe utbyggingen av nye boliger og næringsarealer.

Med vennlig hilsen  
OBOS



Martin Mæland  
Konsernsjef



Kristoffer Eriksen  
Prosjektsjef