



FYLKESMANNEN I HEDMARK

Kommunalavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Se sist i brevet

Vår dato
04.02.04
Arkivnr.
008

Vår referanse (Bes oppgitt ved svar)
03/11920
Deres referanse
03/3773-1 KFR

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

KOMM OG REG. DEP	
6 JAN 2004	
03 / 3773 - 46	
Ark.	405
Avd.	BB / BY / KFR

HØRING – NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING

Fylkesmannen i Hedmark viser til departementets oversendelse av NOU 2003:24 i brev datert 05.11.03.

I den grad vi har merknader er disse i hovedsak ordnet etter samme kapittelinndeling som i utredningen.

Fylkesmannens merknader går i korthet ut på følgende:

- Etter vårt skjønn har utvalget - innen for den begrensede tid man har hatt til rådighet - levert en grundig og gjennomarbeidet utredning. Vi er spesielt tilfreds med at utvalget synes å ville ta mandatets siktemål om effektivitet og forenkling på alvor. At dette byr på store utfordringer er imidlertid åpenbart.
- Vi kan i det vesentlige tiltre prinsippene for og skissen til ny lovstruktur
- Forarbeidene til ny lov bør klargjøre forholdet til tidligere rettstilstand, herunder tilstrebe "å stå på egne ben".
- Vi er enig i at det er ønskelig å redusere antall klagesaker og/eller redusere klagebehandlingstiden, men er i tvil om innføring av en formalisert mekling vil være et tjenlig virkemiddel i så måte. Vi ber utvalget vurdere andre tiltak.
- Vi støtter utvalgets vurderinger omkring behovet for styrking av kontroll, tilsyn og ulovlighetsoppfølging.
- I hovedsak foretrekkes Bygningslovutvalgets forslag til lovregulering av utbyggingssavtaler fremfor Planlovutvalgets forslag.

4.2 Aktuelle grunnhensyn

Etter vårt skjønn har utvalget i pkt 4.2.1 på en kort og konsis måte angitt de grunnhensyn som fortsatt må legges føringer for utforming av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dersom utvalget mener det er viktig å gjøre loven mer publikumsvennlig, kan det av pedagogiske grunner være hensiktsmessig å angi disse grunnhensyn i lovens formåls-

bestemmelse. Man får derved frem at ikke bare private, men også sterke offentlige og allmenne interesser gjør seg gjeldende og nødvendiggjør en omfattende og detaljert lovgivning.

Vi registrerer at Planlovutvalget foreslår økt vektlegging av samfunnssikkerhet og det synes å gjenspeile seg også i Bygningslovutvalgets utredning. Formålsparagrafene bør stadfeste dette.

Forslaget bekrefter målsettingen om å dekke rammekravene til bl a sikkerhet, helse og miljø. Det er viktig at dette fortsatt skal være blant de aktuelle "grunnhensyn". Under pkt 4.2.3 vil vi peke på at HMS og strålefare (radon) må vektlegges i tråd med fagmyndighetenes vurderinger (jfr bl a Statens strålevern og Helsetilsynet).

4.3 Effektivitet og forenkling

Når det gjelder effektivitet i byggesaksbehandlingen støtter fylkesmannen i hovedsak de tiltak utvalget fremhever på s. 63 i NOUen. Vi vil særlig fremheve de gevinster som kan ligge i de fire første strekpunktene. Det er også et nært samvirke mellom disse forholdene. Eksempelvis vil bedre/klarere krav til søknader og dokumentasjon, samt situasjonstilpassede søknadsprosesser muliggjøre ytterligere bruk av tidsfrister. Vi er prinsipielt enig i at klageadgangen kan søkes avgrenset, men er i tvil om bruk av mekling vil være et effektivt tiltak i denne sammenheng. Vi kommer tilbake til dette under pkt 8.3 nedenfor. Etter vår mening kan det alternativt innføres gebyr og/eller ytterligere/skjerpede tidsfrister knyttet til kommunens og fylkesmannens klagebehandling.

Vi er videre enig i at det er behov for mer effektive kontrollordninger. Resultatet av tilsyn viser at det avdekkes store feil i 33% av tilsynene.

Når det gjelder forenkling mener vi mye kan oppnås gjennom et mer bevisst skille i regelverket mellom lov og forskrift. Rettsinformasjons- og rettsikkerhetshensyn tilsier imidlertid at loven så langt som mulig angir den innholdsmessige retning av bestemmelser i forskrift. Det bør videre legges vekt på en god struktur og en enkel språkbruk mht basiskrav og selve byggesaksprosessen. Når det gjelder de mer materielle tekniske bestemmelser bør disse i hovedsak kunne plasseres i forskrift. Hensynet til språklig enkelhet gjør seg her i mindre grad gjeldende i det legfolk i liten grad har kompetanse til alene å gjennomføre en byggesak.

På side 68 uttaler utvalget at "(u)tførlige regler om saksbehandlingen kan gi klar beskjed om hvordan forvaltningsorganet og andre involverte skal gå frem, men kan samtidig føre til en omstendelig, tids- og kostnadskreven saksgang." Fylkesmannen er ikke udelte enig i at det her er en nødvendig sammenheng. Etter vårt syn vil utførlige regler om saksbehandlingen være viktig for rettsikkerheten og for å skape rettsenhet. Utvalget nevner selv at det i dag er store variasjoner mellom kommunene når det gjelder krav til byggesøknader m.v. (s. 59). Utførlige regler om hva kommunen skal kontrollere og hvem som skal involveres i prosessen kan tvert om gi en raskere og ryddigere saksbehandling. Et eksempel her er behandling av søknader som krever dispensasjon fra regelverket.

Derimot er vi enig i at saksbehandlingen bør tilpasses tiltakets konsekvenser og kompleksitet. En større grad av differensiering her vil kunne gi grunnlag for raskere og mer effektive prosesser.

Hva gjelder forutberegnelighet vil vi anta at en utvidet og mer bevisst bruk av forhåndskonferanser kan avhjelpe de behov som her gjør seg gjeldende. Det kan ikke være noe siktemål at man her skal få avklart utfallet av saken, men det bør være en målsetting at partene blir klar over "hvor skoen trykker" mht prosess og materielle skranker. Er det forhold den private part kan avklare eller justere mht tiltaket slik at saken hurtigere kan avklares? Kan nødvendige avklaringer i større grad skje parallelt?

5. Faktiske samfunnsendringer av betydning for bygningslovgivningen

Det synes å være en utbredt enighet om at det er behov for en mer effektiv kontroll og mer omfattende tilsyn for å sikre kvalitet på det som bygges. Dette er i første rekke et ressurs-spørsmål slik vi ser det. Det er et faktum at det i dag er store forskjeller mellom kommunene mht personelle og økonomiske ressurser. Vi er enig med utvalget i at det på denne bakgrunn er viktig å se på kommunestrukturen. Man må sørge for at det på kommunenivå etableres enheter av en slik størrelse at det er mulig å drive et systematisk tilsyn. Dersom regelverket forutsetter nærmere kvalifikasjonskrav, vil dette kunne fremtvinge interkommunalt samarbeid.

Vi tror den politiske utvikling utvalget peker på med økt desentralisering av myndighet og oppgaver vil fortsette. Samtidig opplever vi en sterk lokal motvilje mot kommunesammenlåinger. Tilsvarende tror vi det vil skje en videre regionalisering av oppgaver på statlig nivå. Det er derfor en stor utfordring å finne frem til systemer som er fleksible og samtidig sikrer den nødvendige faglige kompetanse til å forestå tilsyn og kontroll, og som innebærer at reglene om oppfølging av overtredelse blir lettere å håndheve.

Å legge økte oppgaver på kommunen må finansieres. Gebyrenes størrelse bør tilpasses slik at de i større grad muliggjør kontroll, tilsyn og regelhåndhevelse.

6. Reformbehov – særlige problemområder

Fylkesmannen kan i det vesentlige slutte seg til at det eksisterer et behov for klargjøring på de områder og for de bestemmelser utvalget konkret nevner i dette kapittelet.

6.4.4 Særlig om dispensasjoner

Utvalget vurderer å fjerne dispensasjonsbestemmelsen. Fylkesmannen finner spørsmålstillingen relevant blant annet på bakgrunn av faktaundersøkelsen. Vi merker oss at det først og fremst er i forhold til plan det dispenseres. Dette stemmer godt med vår egen erfaring. Vi mener likevel det er tilfeller her hvor det fortsatt kan være aktuelt å ha en slik hjemmel. Det kan være særlige behov knyttet til et spesielt tiltak som krever dispensasjon, men hvor man ikke ønsker å endre planens bestemmelser bortsett fra for det konkrete tiltak. En forutsetning for å fjerne dispensasjonsmuligheten helt, må derfor være å videreutvikle dagens regler om mindre vesentlig planendring. Saksbehandlingen ved slik planendring må bli mindre krevende for slike engangstilfeller. Utvalget bør også ha for øye at det i dag er vesentlig forskjell mellom dispensasjons- og planendringssakene mht klage-mulighetene (jf. særlig pbl § 30), og mht klageorganets (endrings)kompetanse.

Dersom dispensasjonsbestemmelsen beholdes, slik Planlovutvalget foreslår, bør kriteriene presiseres og strammes opp. Dispensasjonsmuligheten bør uansett være tilstede for bagatellmessige forhold /uvesentlige avvik. Eksempler her er mindre avvik fra gesims- og mønehøyde og plassering nærmere nabogrense enn 4 meter for bygg større enn 50 m².

6.5 Klagesaksbehandlingen

Fylkesmannen er uten videre enig i at den saksbehandlingstid som fremkom gjennom Riksrevisjonens undersøkelse er uakseptabelt lang. Vi er videre enig i at dette ikke bare er et ressurs spørsmål, men også et spørsmål om prioritering og om å etablere gode rutiner både for kommunenes og fylkesmennenes klagesaksbehandling. Fylkesmannen i Hedmark har lagt ressurser i å utvikle gode "maler/sjekklist" for kommunens saksbehandling i første instans, herunder dens klagesaksbehandling, samt anmodet om elektronisk overføring av kommunens dokumenter ved vår behandling. Dette har gitt gode resultater. Vår behandlingstid er nå ca 4 måneder, med siktemål om maks 3 måneder innen 01.01.05. Så langt vi erfarer er behandlingstiden vesentlig redusert også ved de andre embetene.

Vi støtter fullt ut utvalgets syn om at muligheten for "dobbelbehandling" av klagegrunner bør fjernes, men er mer i tvil om gevinsten ved innføring av mekling, jf. nedenfor.

Etter vårt skjønn kunne det imidlertid vært hensiktsmessig å få redusert antall klagesaker som gjelder "bagatellmessige forhold". Vi er imidlertid innforstått med at det byr på problemer å utforme materielle regler som trekker opp grensen for hva som skal anses som "bagatellmessig" og som derfor ikke kan påklages, evt. bare kan påklages til kommunal klagenemnd.

7. Prinsipper for ny lovstruktur

Fylkesmannen er uten videre enig med utvalgene i at det bør etableres én ny felles plan- og bygningslov. Lovstruktur og begrepsbruk bør samkjøres i plandelen og i byggesaksdelen. Bygningslovutvalgets forslag i pkt 7.7 til ny lovstruktur, fremtrer fornuftig.

7.3 Forholdet mellom lovtekst og forarbeider

Vi kan videre tiltre utvalgets konklusjon når det gjelder forholdet mellom lovtekst og forarbeider. I denne sammenheng vil vi anmode utvalget om å være påpasselig med i forarbeidene å klargjøre forholdet til tidligere/nåværende rettstilstand. Vi tenker da spesielt på om nyanser i ny lovtekst er ment å innebære en regelendring eller ikke. Som utvalget er kjent med har det vært mange delrevisjoner av plan- og bygningsloven og det knytter seg en rikholdig rettskildeflora til loven. I den grad det er mulig bør derfor forarbeidene til en ny lov "stå på egne ben", evt. eksplisitt henviser til tidligere forarbeider, rettspraksis eller andre rettskilder der disse fortsatt har relevans for nytt lovverk.

7.4 Fordelingen mellom lov og forskrift

Når det gjelder forholdet lov – forskrift viser vi til det som er sagt ovenfor under pkt 4.3.

7.5 Forholdet til den generelle bakgrunnsretten

Reglene om varsling kan tjenes som eksempel på et område hvor det kan være behov for en nærmere avklaring i forholdet plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

I avsnittet om forholdet til kommuneloven, uttaler utvalget at § 10-1 forplikter kommunen til å ha kompetanse som gjør den "i stand til å behandle byggesakene på en forsvarlig måte". Dette bør komme klarere frem i en ny lov. I denne sammenheng kan det være aktuelt å tilføye at kommunene om nødvendig må samarbeide for å kunne tilby brukerne tilstrekkelig kompetanse på plan- og bygningslovens områder.

7.6 Innholdsmessig disponering

Fylkesmannen ser at det er vanskelig å finne en god struktur i en ny lov. Av de ulike grupperinger utvalget nevner synes en gruppering ut fra tiltakets kompleksitet og grad av planavklaring å ha mest for seg. En inndeling basert på brukere synes mindre relevant. Vi mener at ut fra samfunnssikkerhetshensyn bør kravene til profesjonalitet være høye og like for alle i bransjen.

Vi tror det er riktig at loven angir hvilke tiltak som ikke krever søknad. En slik opplisting bør være mest mulig uttømmende. Der søknad kreves, må de ulike prosesser knyttet til grad av planavklaring komme klart frem. Kreves søknad vil man uansett ha behov for en kontakt mot kommunen og kan da få opplyst om tiltaket avviker fra plan. Systemet forutsettes gradvis tilpasset IKT, jf. også ny § 5 i plan- og bygningsloven og ByggSøk-prosjektet, slik at informasjonsbehovet ikke nødvendigvis vil belaste kommunene.

Vi antar det vil være vanskelig å unngå henvisninger mellom kapitler og bestemmelser. Dagens henvisning med bruk av formulering "så langt de passer" bør imidlertid unngås, da dette gir rom for tolkningstil. Materielle avslagshjemler må tydelig fremgå av loven.

Vi tror videre det kan være hensiktsmessig fortsatt å sondre mellom regler mht byggetomt og bebyggelse, og i noen grad etter hvilket arbeid som skal utføres.

8. Utvalgets prinsipielle vurderinger av enkelte hovedspørsmål

8.1 Rollefordeling – tilsyn og kontroll

Hensynet til samfunnssikkerhet tilsier at tilsyn og kontroll må styrkes. Bygningslovutvalgets faktaundersøkelse viser få tilsyn og mange feil. Dette må følges opp. Det oppsummeres (8.1.8) med at dagens system ikke fungerer tilfredsstillende. Det bør legges stor vekt på kompetanse og ansvar – ansvaret for både forebygging og eventuelt erstatningsansvar hvis uhell/ulykker skjer.

Vi ber utvalget vurdere om det bør knyttes vilkår om tvungen ansvarsforsikring til aktørene. Det kan selvsagt diskuteres hvor omfattende dekning som her bør kreves med tanke på forsikringspremien og derved økte byggekostnader. En slikt ansvar bør primært dekke et rettings- og følgeskadeansvar i konkurstilfellene og ha virkning utover en "ferdigstillelsesbefaring" etter 1 år.

Utvalget vil se på muligheten av å etablere et organ som kan vurdere de faktiske løsninger og se på hva som er "best practice". De færreste fylkesmannsembeter har i dag slik kompetanse, men vi vil tro Statens bygningstekniske etat er et organ som kan håndtere en slik oppgave.

Fylkesmannen mener det er vesentlig at kontroll og tilsyn utøves av en uavhengig instans. Et system basert på egenkontroll tror vi ikke er tilfredsstillende. Om kontroll og tilsyn utføres av det offentlige eller helt eller delvis privatiseres er av underordnet betydning. Vi antar imidlertid at allmennhetens tillit kan være noe større til en offentlig aktør.

Vi tror det kan være hensiktsmessig at det settes visse minimumskrav til omfang av tilsynet, gjerne knyttet til kritiske stadier i byggeprosjektets fremdrift. Samtidig må det være rom for uanmeldte tilsyn.

8.2 Søknadssystem og saksbehandling

Vi er enig i at et system med færre "spor" kan ha visse fordeler – ikke minst vil dette ha en god pedagogisk effekt (herunder gi rom for lovteknisk forenkling) og kunne lette overgangen til en elektronisk søknadsbehandling. Et system som kun består av søknader stiller imidlertid store krav til utforming av og veiledning i søknadsformular/elektronisk blankett.

Det synes som om det legges opp til at meldepliktige tiltak utgår og inntas i ordinær søknadsbehandling. Dette vil bli videre drøftet i neste delutredning. For å sikre at nødvendige minstekrav til bygningsmessig standard ivaretas ser en det som en fordel at de generelle reglene også blir gjeldende for driftsbygninger i landbruket. Det vises likevel til at en del bygg innenfor landbruket dreier seg om enkle bygg og tilbygg. Reglene må tilpasses tiltakets omfang og kompleksitet. Det bør være en mulighet for enklere saksbehandling av mindre omfattende tiltak innenfor en endret byggesaksbehandling, og en mulig differensiering av både gebyrer og saksbehandling etter hva slags type bygg det dreier seg om. Nytt regelverk bør tilpasse seg dette. Det vises her til utvalgets vurdering side 112 i 2. spalte.

8.3 Mekling

Vår erfaring er at kommunene i en viss grad benytter en *uformalisert* mekling. Særlig vil dette gjelde i forholdet mellom tiltakshaver og kommunen om justeringer/alternative utforminger som vil være spiselige for kommunen, men også i noen grad der konflikten består mellom private parter. Lang saksbehandlingstid ved klage antas å ha motivert til minnelige løsninger.

Fylkesmannen er i tvil om innføring av en *formalisert* mekling er et virkemiddel som vil redusere antall klagesaker i særlig grad og som i sum vil innebære en samlet ressursbesparelse for bygningsmyndighetene. I utgangspunktet vil mange klagesaker komme fra naboer/ gjenboere og hvor en justering/tilpasning kan gi grunnlag for bortfall av klage. En mekling som innebærer en orientering om de juridiske rammer kan også bidra til gi partene en mer realistiske forventninger om utfallet av en klagebehandling. Vi tror imidlertid det ofte vil skorte på forliksviljen i slike konflikter. Eksempelvis vil tiltakshaver gjerne stå på sin rett og mange klagere vil måtte betegnes som kverulanter.

Vi ser at mekling kan ha mange fordeler for partene, men tror altså det vil føre til unødvendig ressursbruk og forsinkelser fordi mange meklinger vil være forgjeves.

Dersom det innføres en meklingsordning, kan fylkesmannen i det vesentlige tiltre de konklusjoner utvalget trekker i sine drøftelser. Men nettopp disse konklusjonene - at man ikke skal kunne fraskrive seg realitetsbehandling/klagebehandling, - at mekling bør være frivillig, - at mekler ikke også kan være saksbehandler, gjør at vi tviler på gevinsten ved en slik formalisering. Dersom meklerrollen i tillegg skal betinge spesiell kompetanse (herunder både bygningsteknisk, arkitektonisk og juridisk kompetanse), forutsetter dette ressurser som etter vårt skjønn bedre kan settes inn på andre områder

Isteden for å gjøre mekling til et nytt institutt, kan det være hensiktsmessig at loven minner om muligheten, f.eks slik; "Der kommunen finner at forholdene ligger til rette for det, bør den medvirke til eller oppfordre partene til å komme frem til en omforent løsning."

Fylkesmannen registrerer at Asker kommune arbeider med et prøveprosjekt for mekling i byggesaker. Vi tror uansett det vil være klokt å avvente erfaringene ved dette prosjektet.

Erfaringsmessig er det (på landsbasis) under 20% av alle klagesaker som helt eller delvis fører frem. Den overveiende del av klagen er således grunnløse. Fylkesmannen vil derfor be utvalget vurdere om det heller bør innføres et gebyr for klagebehandlingen. Gebyret størrelse bør kobles til rettsgebyret og ikke være så høyt at begrunnede klager ikke fremmes av privatøkonomiske grunner. En slik ordning bør i tilfelle forutsette at gebyret refunderes dersom klagen helt eller delvis fører frem, jf. her også forvaltningsloven § 36. Terskelen for å fremme en klage vil derved bli noe høyere, samtidig som partene ikke belastes økonomisk dersom klagen fører frem.

8.4 Ulovlighetsoppfølging

Det er et generelt inntrykk at oppfølging av ulovligheter og aktører nedprioriteres. Dette er meget betenkelig også ut fra samfunnsikkerhetshensyn. Den negative utviklingen må snarest mulig stoppes og rettes opp. Det pekes på ressursmangel, men trygghet på bygningsområdet må nødvendigvis koste noe. Det kan bli meget kostbart å ikke ta hensyn til dette.

For fylkesmannen kan det synes som om det er en viss terskel for å ta i bruk sanksjonssystemet. I noen tilfeller tror vi dette bunner i en frykt for å trå feil i saksbehandlingen. Dersom regelverket kan gjøres enklere og tydeligere vil det trolig ha stor betydning for de mindre kommunene (som sjeldnere behandler slike saker). Vi sikter her både til språkbruk og saksbehandlingen.

I andre tilfeller tøyer man tidsfrister og forsøker i det lengste å oppnå en frivillig løsning. Manglende bruk av regelverket kan også skyldes uklarhet om hvem som er rett adressat for pålegg/forelegg. Dersom ulovligheten består i at det ikke er søkt, ser man gjerne bort fra ulovligheten dersom det søkes i etterkant. Tilsvarende skjer ofte der arbeid igangsettes før tillatelse foreligger.

Der sanksjoner benyttes er det viktig at disse tilpasses ulovligheten. Vi ber utvalget vurdere om ikke § 116b om forholdsmessighet, bør gis en mer fremtredende plassering i lovverket. Vi forutsetter for øvrig at utvalget tydelig avklarer forholdet til EMKs regler om forbud mot dobbeltstraff, jf. pkt. 3.7.5 i utredningen.

Etter vår erfaring gjøres det svært sjelden bruk av lovens kap XVIII om straffansvar. Dette bunner nok også i at mindre alvorlige brudd gjennomgående blir henlagt av ressurshensyn. Påtalemyndighetens oppfølging forutsetter dessuten at saken er grundig dokumentert og presentert og nærmest ferdig etterforsket. Mange kommuner ønsker derfor ikke å gå til politianmeldelse. Vi tror det vil være mer hensiktsmessig å gi hjemmel for økte gebyrer i ulovlighetstilfellene. I det minste bør disse dekke omkostningene knyttet til bygningsmyndighetenes oppfølging av ulovligheten.

Vi støtter på bakgrunn av ovenstående utvalgets konklusjoner om at ulovlighetsoppfølging må prioriteres, og at muligheten for dekning av omkostningene direkte fra den ansvarlige må styrkes.

8.5 Finansiering av fellesinnretninger - kostnadsfordeling

De gjeldende regler om refusjon er kompliserte både når det gjelder saksbehandlingsprosess og avgjørelsen av hvilke arealer som er refusjonspliktig, samt de øvrige delavgjørelser som en refusjonsprosess medfører. Når det gjelder refusjonspliktige areal opplever grunneier det som urettferdig å bli belastet for andres utbygging/eventuelle utbygging, samt egen potensielle eller framtidig utbygging. Utsatt forfallstidspunkt etter dagens § 56 andre ledd, synes ikke å oppveie for dette synspunktet. Fylkesmannen er derfor av den oppfatning at det er behov for å tenke helt nytt med hensyn til hvordan fellesinnretninger skal finansieres.

Utvalget ber om høringsinstansenes syn særlig på to modeller for et enklere system for finansiering av vei, vann og avløp. Etter det vi forstår vil begge modeller innebære at det også kan kreves tilknytningsavgift for vei. Dette synes fornuftig. Forskjellene mellom modellene for øvrig synes å bestå i om refusjonsreglene skal bestå "som et ris bak speilet", eller ikke.

Det kan synes som om utvalget i pkt 8.5.4 drøfter (finansiering av) fellesinnretninger i en videre betydning enn teknisk infrastruktur. Hvor det er snakk om andre fellesinnretninger enn vei, vann og avløp, vil vi tro dette best kan løses på avtale-/ privatrettslig grunnlag eller gjennom utbyggingsavtaler. Utvalget nevner at tilknytningsavgiftene må kunne differensieres. Problemstillingen forhåndsinnkreving og etterbetaling vil vel også gjøre seg gjeldende her. Avgiftene bør i størst mulig utstrekning reflektere de faktiske opparbeidelseskostnader, noe som kan tilsi akontobetaling, med mulighet for etterskuddsvis fakturering – evt. også hensyntatt tidligere opparbeidelsesomkostninger.

8.6 Lovens virkeområde

Det bes her om høringsinstansene tilbakemelding på hvordan enkelte tiltak behandles i dag, og om det er behov for endringer. Fylkesmannen har begrenset oversikt over dette og må derfor i stor grad henviser til evt. høringsuttalelser fra kommunene i fylket.

Et tiltak som synes å øke i omfang er oppføring av såkalte basestasjoner for mobilnettet. Slike tiltak vil gjennomgående ligge i LNF-områder, eller på grunn av sin størrelse kreve dispensasjonsbehandling – og dermed en ordinær søknadsbehandling. Tiltaket er for øvrig et eksempel på at andre forhold enn det fysiske kan ha relevans for om søknadsplikt bør utløses. Med mindre plassering er tilstrekkelig avklart i plan (§ 25 nr. 6 "anlegg for Televerket"), bør derfor søknadsbehandling kreves.

Når det gjelder terrengmessige inngrep i strandsonen (langs vassdrag), vil vi nevne at det i innlandsfylkene er igangsatt et prosjekt for å samordne saksbehandlingen i disse sakene.

8.7 Forholdet til annet regelverk

Generelt tror vi det vil by på problemer å integrere sektorlovgivningen i plan- og bygningsloven. Bruk av henvisninger mellom lovverkene er imidlertid nødvendig for å skape oversikt.

Det fremgår at forholdet til sektorlovene vil bli vurdert nærmere i delutredning II. Fylkesmannen viser til planlovutvalgets 2.delutredning og vurderinger gjort i denne i forhold til punkt om "gårdstilknyttet næringsvirksomhet" i LNF-områder. Bygningslov-

utvalget bør samordne seg med planlovutvalget på dette punktet i forhold til landbrukets driftsbygninger.

Tilleggsnæringer er ment å skulle tilføre landbrukeiendommen nye inntektsmuligheter. Fylkesmannen mener det er viktig at slike virksomheter får en klar tilknytning til landbruksvirksomheten, og at virksomheten forblir en del av landbrukseiendommen og er med på å tilføre denne langsiktige ressurser. Bruksendring bør ikke føre til at bygningen i neste runde blir fradelt driftsenheten.

Ved søknader om bruksendring bør det sikres at landbruksmyndighetene, i de tilfeller det dreier seg om et bygg i landbruket, blir sikret rett til å avgi uttalelse i saken.

9 Utbyggingsavtaler

Fylkesmannen har sammenlignet forslagene til de to utvalgene og vil i hovedsak anbefale Bygningslovutvalgets forslag. Dette beror både på lovtekniske forhold og materielt innhold.

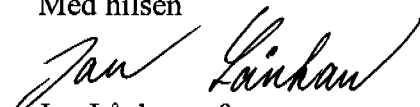
Når det gjelder det lovtekniske vil vi fremheve at Bygningslovutvalgets forslag etter vårt skjønn har en bedre struktur mht logisk oppbygging og med færre henvisninger og gjentakelser. For eksempel er det hensiktsmessig at forholdet til offentlige anskaffelser er nevnt i én bestemmelse og ikke i tre som i Planlovutvalgets forslag. Videre er vi enig i at begrepet "grunneier eller utbygger" er bedre enn "tiltakshaver".

Når det gjelder det materielle består en hovedforskjell i hvilke typer infrastruktur en utbyggingsavtale kan omfatte. En uttømmende oppregning slik Planlovutvalget har foreslått innebærer klare rammer og vil trolig gi grunnlag for færre klager. Ulempen med Bygningslovutvalgets forslag er flere skjønsmessige kriterier. Kommunenes rammevilkår tatt i betraktning, tror vi likevel det er fornuftig ikke helt å avskjære muligheten for at utbyggingsavtaler også kan innbefatte såkalt sosial infrastruktur.

Planlovutvalgets forslag synes også å regulere adgangen til ensidig å stille vilkår i forbindelse med tillatelse til utbygging. Slik vi har oppfattet det eksisterer det i dag ikke hjemmelsgrunnlag for dette ut over de situasjoner Bygningslovutvalget har beskrevet på s 152 flg. i utredningen. Fylkesmannen antar det kan være et behov for også å regulere dette, men mener rammen for hva som da kan kreves bør være begrenset til teknisk infrastruktur, dvs i tråd med § 18-1 i Planlovutvalgets forslag.

Forslaget til § x-4 fjerde ledd innebærer at enhver ønsket endring av inngått avtale må saksbehandles som ny avtale. Vi stiller spørsmål ved om dette er nødvendig ved mindre vesentlige endringer, evt. om det her bør være tilstrekkelig med et offentlig ettersyn.

Med hilsen


Jan Lånkan e.f.
fung. fylkesmann


Magne Djupe
rådgiver

Saksbehandlere:

Arne Godager, *beredskapsavdelingen*, tlf 62 55 11 11

Hanne Finstad, *landbruksavdelingen*, tlf 62 55 12 08

Magne Djup, *kommunalavdelingen*, tlf 62 55 10 77

Hans Chr. Gjerlaug, *miljøvernnavdelingen*, tlf 62 55 11 82

Kopi : Fylkesmennene

Hedmark Fylkeskommune, Fylkeshuset, 2325 Hamar

Beredskapsavdelingen

Landbruksavdelingen

Miljøvernnavdelingen

TWK, JL, IR, KR, TMO