



Saksnummer:	Utvalg/komite	Møtedato:
0013/04	Planutvalget	20.01.04
001/04	Formannskapet	04.02.04



## **Høring - NOU 2003 : 24 - Mer effektiv byggningslovgivning - Grunnprinsipper og veivalg - Utbyggingsavtaler**

### **RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:**

#### **Følgende uttalelse avgis fra Larvik kommune:**

Det må først bemerkes at en slik stor sak burde fått en lengre og bredere høring enn den nå har fått. Det er viktige prinsipper i delutredning 1 som legges til grunn for det videre arbeidet med lovendringen. Vi savner spesielt dialogen med de små og mellomstore private bedriftene i kommunene. Vi har fått tilbakemeldinger fra flere av disse at det skjer lovendringer over hodet på dem uten at de får mulighet til å komme med merknader. De endringene som har kommet til nå har de hatt liten om ingen innflytelse på. Det blir frambrakt til fulle i dialogmøter vi har med lokale byggmesterlaug og rørleggerlaug i distriktet. Det burde derfor vært gitt mulighet for kommunene til å hente inn merknader fra både de offentlige og de private instanser i kommunen. Vi foreslår derfor at delutredning 1 gis en forlenget frist slik at de private foretak også får mulighet til å komme med evt. Merknader, alternativt at det gis muligheter for dette i delutredning nr.2.

Kommunen har følgende kommentarer til hvert delkapittel: se Larvik kommune s merknader under hvert delkapitel under faktiske opplysninger.

#### **Behandling i Planutvalget:**

Planutvalget tok saken til orientering.

#### **Planutvalgets vedtak blir etter dette:**

#### **Følgende uttalelse avgis fra Larvik kommune:**

Det må først bemerkes at en slik stor sak burde fått en lengre og bredere høring enn den nå har fått. Det er viktige prinsipper i delutredning 1 som legges til grunn for det videre arbeidet med lovendringen. Vi savner spesielt dialogen med de små og mellomstore private bedriftene i kommunene. Vi har fått tilbakemeldinger fra flere av disse at det skjer lovendringer over hodet på dem uten at de får mulighet til å komme med merknader. De endringene som har kommet til nå har

de hatt liten om ingen innflytelse på. Det blir frambrakt til fulle i dialogmøter vi har med lokale byggmesterlaug og rørleggerlaug i distriktet. Det burde derfor vært gitt mulighet for kommunene til å hente inn merknader fra både de offentlige og de private instanser i kommunen.

Vi foreslår derfor at delutredning 1 gis en forlenget frist slik at de private foretak også får mulighet til å komme med evt. Merknader, alternativt at det gis muligheter for dette i delutredning nr.2.

Kommunen har følgende kommentarer til hvert delkapittel: se Larvik kommune s merknader under hvert delkapitel under faktiske opplysninger.

### **Behandling i Formannskapet:**

Anders Anundsen foreslo at siste setning i rådmannens forslag skulle utgå.

Hallstein Bast foreslo at første setning i rådmannens forslag skulle utgå.

Det ble først votert over Hallstein Basts forslag som falt idet 1 stemte for og 8 mot.

8 = H, Kr.F., SV, Ap., Frp.

1 = V

Det ble votert over den øvrige del av rådmannens forslag, første avsnitt, som ble enstemmig vedtatt.

Det ble votert over Anders Anundsens forslag som falt idet 2 stemte for og 7 mot.

7 = H, Kr.F., SV, V, Ap.

2 = Frp.

Vedtaket fattes etter kommunelovens § 13.

### **Formannskapets vedtak blir etter dette:**

Følgende uttalelse avgis fra Larvik kommune:

Det må først bemerkes at en slik stor sak burde fått en lengre og bredere høring enn den nå har fått. Det er viktige prinsipper i delutredning 1 som legges til grunn for det videre arbeidet med lovendringen. Vi savner spesielt dialogen med de små og mellomstore private bedriftene i kommunene. Vi har fått tilbakemeldinger fra flere av disse at det skjer lovendringer over hodet på dem uten at de får mulighet til å komme med merknader. De endringene som har kommet til nå, har de hatt liten om ingen innflytelse på. Det blir frambrakt til fulle i dialogmøter vi har med lokale byggmesterlaug og rørleggerlaug i distriktet. Det burde derfor vært gitt mulighet for kommunene til å hente inn merknader fra både de offentlige og de private instanser i kommunen.

Vi foreslår derfor at delutredning 1 gis en forlenget frist slik at de private foretak også får mulighet til å komme med evt. merknader, alternativt at det gis muligheter for dette i delutredning nr.2.

Kommunen har følgende kommentarer til hvert delkapittel: se Larvik kommunes merknader under hvert delkapitel under faktiske opplysninger.

Vedtaket er fattet etter kommunelovens § 13.

**SAKSBEHANDLER: seksjonsleder Tom Aasrum**

### **SAMMENDRAG:**

Larvik kommune har innspill til oversendte NOU 2003:24, som i sin helhet ligger ute på internett. Denne er på ca. 220 sider og inneholder også resultater fra en faktaundersøkelse Se:

<http://www.dep.no/krd/norsk/publ/utredninger/NOU/016001-020010/index-dok000-b-n-a.html>

Under følger et sammendrag med påfølgende vurderinger og kommentarer.

### **HANDLINGSROM:**

Larvik kommune er av Kommunal- og regionaldepartementet bedt om å uttale seg til NOU 2003:24 mer effektiv bygningslovegivning. Grunnprinsipper og veilvalg + Utbyggingsavtaler. På grunnlag av høringen vil utvalget arbeide videre med siste delutredning og foreslå en ny byggesaksdel av plan og bygningsloven sommeren 2005.

Det er ikke laget noe samordnet opplegg for uttalelser i Vestfold eller på regionbasis Vestfold – Buskerud - Telemark. Fristen for å uttale seg er fastsatt til 6 februar 2004.

Vi har bedt om utvidet frist til 11 februar for å få saken behandlet i kommunestyret.

### **MILJØFAKTORER:**

Det er ikke påpekt spesielle miljøhensyn i den delutredning som nå foreligger. I delutredningens faktaundersøkelse viser resultatene at 49 % av landets kommuner mener at miljømessige hensyn i bygg og anlegg er tilstrekkelig ivaretatt. 6% mener at at dette ikke er i varetatt. Hele 45% av kommunene svarer «vet ikke» på dette spørsmålet. Hele 67% av kommunene med over 50.000 innbyggere svarer «vet ikke». Mye kan tyde på at dette er et område som er lite fokusert på fra kommunenes side.

*Miljømessige hensyn* har en side mot bygningskonstruksjoners, tekniske innretningers og bygningsmaterialers innvirkning på og betydning for brukernes helse og velvære. Hensynet til miljøet gjør seg imidlertid også gjeldende i et bredere perspektiv: Byggesaksreglene må også ivareta behovet for et godt bolig- og oppvekstmiljø. I tillegg må det legges til rette for at forurensning av jord, luft og vann samt støyforurensning unngås eller begrenses i størst mulig grad. I det hele er det et gjennomgående trekk ved utviklingen i de siste tiår at man i stadig sterkere grad er blitt opptatt av farene for sterke inngrep i naturmiljøet; miljøvernet er blitt et viktig moment. Bygningslovutvalget skal i følge sitt mandat vurdere om det bør inntas klarere miljøkrav i plan- og bygningsloven enn tilfellet er i dag.

## **ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

Utvalget har påpekt at det er påstander om at reformen vedtatt i 1995 var sterkt fordyrende. Dette blir vurdert under kap. 8.8.

## **FAKTISKE OPPLYSNINGER:**

Formålet med høringen er å få kunnskap, synspunkter og ideer og til utvalgets videre arbeid med delutredning II samt å gi departementet et viktig grunnlag for arbeidet med de konkrete lovforslag om utbyggingsavtaler som fremmes av utvalget.

I utredningens del III har utvalget skissert prinsipper for ny lovstruktur, og redegjort for sine prinsipielle vurderinger av noen hovedspørsmål i henhold til mandatet. Enkelte temaer i mandatet er utsatt til delutredning II. Utvalget har under hvert av hovedspørsmålene i del III kommet med en kort redegjørelse for sine veivalg eller forslag til videre veivalg basert på høringsuttalelsene. De hovedspørsmålene som omhandles er oppsummert og kommentert nedenfor. Departementet ber spesielt om tilbakemeldinger og innspill til de vurderinger og veivalg som utvalget har redegjort for i kap. 7 og 8.

Plandelen av loven har vært under revisjon av et eget utvalg, Planlovutvalget, som avga første delutredning 31. januar 2001 og andre delutredning 13. mai 2003. I og med at plandelen av loven var under revisjon, ble det ansett som en fordel med en samtidig gjennomgang av bygningslovgivningen for å se bestemmelsene i sammenheng med sikte på å lage en ny helhetlig struktur i loven. Det er behov for forenkling av reglene og opprydding i forholdet mellom lov og forskrifter. Dette vil gi mer oversikt for brukerne og lette praktiseringen av loven. Bygningslovutvalget er i sitt mandat oppfordret til å samarbeide med Planlovutvalget.

### **Kap. 7 . Prinsipper for ny lovstruktur.**

Utvalget foreslår en skisse til ny struktur for ny felles plan- og bygningslov. Forslaget går ut på at loven inndeles i fire deler.

## **Første del: Plan- og bygningslovens alminnelige del**

### **Kap 1 Alminnelige/innledende bestemmelser**

Her kan det som er felles for plan- og byggesaksdelen inntas, herunder:

- lovens formål
- lovens virkeområde, saklig og geografisk
- hovedtrekkene i plansystemet
- hovedtrekkene i byggesaksbehandlingen
- forholdet til forvaltningsloven og klage

### **Kap 2 Plan- og bygningsmyndigheter**

Plan- og bygningsmyndighetene kan presenteres her, eventuelt separat i del 2 og 3.

Dette er langt på vei i overensstemmelse med Planlovutvalgets forslag til kapittel 1 og 2 i ny plan- og bygningslov. Denne delen av loven kan også suppleres med definisjoner, bestemmelser om samarbeidsplikt med andre offentlige myndigheter etc.

## **Annen del: Om planer**

Planleggingsdelen av lovforslaget er ivaretatt av Planlovutvalget. <sup>15</sup> Bygningslovutvalgets forslag går bare på systematikken, jf. ovenfor under pkt. 7.6.

### ***Tredje del: Om bygninger m.v.***

Byggesaksdelen kan for eksempel innledes med kapitler for hver kategori/sakstype med de saksbehandlingsregler som gjelder for vedkommende sakstype. Deretter kan tematiske kapitler med de ulike materielle bestemmelsene som er uavhengig av sakstype komme. Denne delen kan avsluttes med et eller flere kapitler inneholdende alminnelige regler/fellesbestemmelser. For eksempel kan en dispensasjonsbestemmelse for byggesaksdelen stå her.

### ***Fjerde del: Avsluttende bestemmelser (gjennomføring og håndheving)***

Denne delen vil kunne omfatte regler som er felles for både plan- og byggesaksdelen, blant annet:

- ekspropriasjon
- innløsning
- skjønn
- utbyggingsavtaler
- sanksjoner
- straff
- ikraftsetting og overgangsbestemmelser

### ***Særlig om del 3 Byggesaksdelen***

Et spørsmål som kan drøftes, og som det er av interesse å få høringsinstansenes syn på, er den nye strukturen i byggesaksdelen i det kommende lovforslagets del 3. Vil for eksempel en inndeling som tar utgangspunkt i ulike tiltak eller brukere, og som samler alle de paragrafer som gjelder for en type tiltak eller brukere i samme kapittel, fremme lovens tilgjengelighet og brukervennlighet?

Man kan gruppere lovens tiltak på forskjellige måter. Nedenfor er det vist noen eksempler som tar utgangspunkt i dagens lov hva gjelder system. Eksemplene er først og fremst tenkt som en illustrasjon på mulige prinsipper for strukturering av loven. Som uttalt andre steder i utredningen vil utvalget bl.a. vurdere et system med færre «spor», herunder å sløyfe meldingssystemet.

Gruppering av lovens tiltak etter grad av kompleksitet/krav til saksbehandling/frister (typebestemt saksbehandling):

- tiltak fritatt for melde- og søknadsplikt
- meldepliktige tiltak
- enkle tiltak
- søknadspliktige tiltak

Gruppering etter grad av planavklaring:

- tiltak som må ha forutgående planbehandling
- tiltak som innebærer mindre vesentlige avvik fra plan
- tiltak som er i overensstemmelse med plan

Gruppering etter hvilket arbeid som skal utføres:

- nybygging
- tilbygging/påbygging
- ombygging
- vedlikehold
- riving

Gruppering etter størrelsen på det som bygges, for eksempel:

- enkeltstående, småbygging
- feltutbygging

Gruppering etter formål/karakter, for eksempel:

- boliger
- næring (kontorer, forretninger)
- landbruk-, natur- og friluftsområder

Man kan på samme måte foreta grupperinger av lovens ulike brukere, for eksempel:

- etter hvor ofte de bygger/hvor profesjonelle de er
- engangsbyggere
- flergangsbyggere

Gruppering etter hvilke interesser de bygger for, for eksempel:

- private
- offentlige

Gruppering etter hvilken «rolle» de har i saken/på hvilken måte de blir berørt, for eksempel:

- tiltakshavere
- naboer/gjenboere
- allmennheten/samfunnet

### **Larvik Kommunes merknader og vurderinger til kap.7:**

Larvik kommune slutter seg i hovedsak til den nye firedelingen av loven. Det bør i første del også inneholde et eget kapittel med definisjoner av ord og begreper, slik at dette kommer klart fram for brukerne av loven. Et eksempel til forvirring i dag er f.eks begrepet forhåndskonferanse. Dette begrepet blir i dag brukt av både planmyndighetene og bygningsmyndighetene samt av miljøverndepartementet og kommunaldepartementet. Lovens § 93 a. Omhandler forhåndskonferanse spesielt. En tiltakshaver som skal fremme en plan i dag ber om forhåndskonferanse og regner da med at han får det innen 2 uker som nevnt i loven. Slik loven tolkes i dag gjelder denne paragrafen kun de som har en byggesøknad og ikke et privat planforslag. Dette skaper forvirring hos en tiltakshaver. Larvik kommune bruker ordet "Oppstartsmøter" ved oppstart av et planarbeid. Her møtes tiltakshaver og lokal planmyndighet til et første møte for å drøfte og avklare det videre arbeidet etter reglene i plan og bygningsloven.

Merknader til del 3: En gruppering etter grad av planavklaring kan være greit å håndtere for kommunens saksbehandlere. For den private aktør vil nok heller gruppering etter hvilket arbeid som skal utføres virke mer naturlig. Dette er imidlertid et spørsmål som burde ut til en mye bredere høring blant de små og mellomstore bedrifter som har de store antall tiltak som behandles etter loven. Vi er også generelt skeptisk til å endre en struktur som nå er i ferd med å bli kjent blant både offentlig og privat sektor. Det er brukt store ressurser på å øke kompetansen innenfor området i begge sektorer. Larvik kommune er noe skeptisk til å ta bort meldebegrepet som etter hvert er blitt et innarbeidet begrep.

## **Kap. 8.1: Rollefordeling, bygningsmyndigheter/utbyggere – tilsyn og kontroll**

### **Oppsummering**

Etter å ha sett på de forskjellige sider ved byggesaksgjennomføringen etter dagens regler, finner utvalget å kunne konstatere at dagens system ikke fungerer tilfredsstillende.

Lovendringene vedtatt i 1995 representerte en ganske radikal liberalisering og privatisering av kontrollfunksjonen. Det er imidlertid etter utvalgets syn ikke etablert noen tilfredsstillende ordning som kan gi rimelig sikkerhet for at regelverket faktisk etterleveres.

Flere veivalg har vært drøftet. Man kan enten vende tilbake til den gamle bygningskontrollen, videreutvikle dagens system med godkjenning av foretak og et styrket tilsyn i kommunene eller ta i bruk helt andre systemer og metoder for gjennomføring av byggesaken.

Den gamle bygningskontrollen bidro i større grad enn nåværende ordning til faktisk involvering og kontroll fra kommunens side, og ikke kun tilsyn med at «papirene er i orden». Bygningskontrollen

bidro imidlertid til å gjøre ansvarsforholdene uklare. Utvalget mener derfor at å gå tilbake til denne ordningen ikke er noen egnet løsning. Det vil sannsynligvis heller ikke gi noen effektiviseringsgevinst. Utvalget mener at man i framtiden bør bygge på fire grunnpilarer i byggesaksgjennomføringen:

1. Klare ansvarsforhold
2. Bedre tilsynsordninger
3. Kompetanse i foretakene
4. Privatisert og uavhengig kontroll

#### *Ad punkt 1*

Et bærende prinsipp uavhengig av faktisk modell er at ansvarsforholdene må være klare. Dette gjelder for alle deler av prosessen.

#### *Ad punkt 2*

Bygninglovutvalgets faktaundersøkelse viser at den lave graden av tilsyn både skyldes manglende ressurser og manglende kompetanse/forståelse for hva tilsynet skal være og hvordan det skal gjennomføres. En styrking av tilsynsfunksjonen krever en bedre ressursituasjon i kommunene. Dette gjelder både økonomi og kompetanse. I dag oppfattes tilsyn som en utgiftspost for kommunene. Dersom tilsynsfunksjonen ble dekket av gebyr, ville tilsynet kunne øke i omfang. Kommunene må i tillegg sikre seg kompetanse til å gjennomføre tilsyn. Interkommunalt samarbeid og samarbeid med private aktører om tilsynsfunksjonen vil kunne være aktuelt.

#### *Ad punkt 3*

Etter utvalgets oppfatning er det liten grunn til å betvile det grunnleggende prinsipp i all kvalitetssikringsfilosofi om at kompetanse i foretakene og hos de som skal utføre arbeidet både i prosjekterings- og gjennomføringsfasen, er av avgjørende betydning. Dagens godkjenningsordning framstår etter utvalgets oppfatning ikke som tilstrekkelig for å sikre dette. Det finnes private ordninger i dag som foretar lignende godkjenninger innen tilgrensende områder. Utvalget vil se nærmere på muligheten for å la en privat organisasjon forvalte en godkjenningsordning.

#### *Ad punkt 4*

Spesielt i prosjekteringsfasen, men også i gjennomføringsfasen tilsier erfaringene med dagens ordning at dokumentert egenkontroll ikke sikrer prosessene på en god nok måte. For mange typer oppgaver vil dette være godt nok, men for mer kompliserte bygg eller anlegg, vil det etter utvalgets oppfatning være nødvendig med uavhengig kontroll. Den uavhengige kontrollen og oppfølgingen må gjennomføres på definerte kritiske stadier i byggeprosessen.

### **Utvalgets foreløpige vurdering**

Utvalget ønsker å se nærmere på muligheten for å etablere et system med en privatisert og uavhengig kontroll, jf. ovenfor.

Utvalget vil i den forbindelse se på muligheten for å etablere et organ som kan vurdere de faktiske løsninger, og se på hva som er «best practice».

Interkommunalt samarbeid og samarbeid med private aktører om tilsynsfunksjonen vil kunne være aktuelt.

Utvalget vil også se på muligheten for å etablere et privat godkjenningsorgan for godkjenning av aktører i byggenæringen.

### **Larvik kommune s kommentarer og vurderinger til kap.8.1:**

#### **Ansvarsforhold:**

Vi er enig at ansvarsforholdene er klarere med dagens regelverk enn tidligere. Men når det oppdages feil, så er myndigheten ofte for sent ute, og feil i større saker blir sjelden rettet hvis det er snakk om store økonomiske konsekvenser. Hvis et tiltak må rettes, og det blir store økonomiske konsekvenser vil det alltid bli en diskusjon om ansvarsforhold i ettertid. Derfor er det viktig å ha meget klare regler for

hva som er kommunens ansvar og hva som er de ansvarlige foretakenes ansvar. Det er også viktig å skille med klare regler på ansvarsforhold mellom de private ansvarshavende i en sak.

### **Tilsyn:**

De kommunene som jobber aktivt med tilsyn er stort sett de større kommunene. De har samlet sett større kompetanse og fordeler ressursene etter dette. I Vestfold har byggesaksnettverket nedsatt en gruppe bestående av de tre største kommunene Tønsberg, Sandefjord og Larvik for å samordne et felles system for tilsyn i fylket. Det samarbeides også på tvers av fylker med dette og det utveksles erfaringer mellom de forskjellige fylkene. Erfaringen er at det er de store kommunene som drar lasset innenfor denne nye arbeidsoppgaven hos bygningsmyndighetene. Det bør derfor ses på interkommunale samarbeidsformer for å få med de mindre kommunene også i tilsynsarbeidet.

Tilsynsarbeidet som nå blir utført er meget tidkrevende med formelle innkallinger og rapporter. Det bør også ses på innføring av enkle tilsynsformer som ikke er like tidkrevende og formelle. Larvik kommune har utarbeidet enkle "byggeplasstilsyns" rutiner som vi håper skal gi resultater over sikt. Slike tilsyn etterlyses i større grad også av bransjen. Det har imidlertid blitt utført alt for få tilsyn etter den nye lovendringen og kommunene har alt for få ressurser til dette. Skylden for dette vil vi klart si er at det har vært alt for stor fokus på saksbehandlingstider og ikke kvalitet.

Larvik kommune tok også opp spørsmålet (på BE-dagene) om departementet ville pålegge kommunene å holde et vist antall tilsyn pr. år i forhold til antall søknader som ble behandlet. Når kommunen har fått pålagte tidsfrister i saksbehandlingen så går ressursene fra tilsyn til saksbehandling. Tilsynsoppgaven blir nedprioritert ut fra kostnadene med arbeidet og tidsfrister på andre oppgaver. Dette spørsmålet har departementet ikke drøftet godt nok i denne utredningen.

Kommunene bør lage interkommunale tilsynsamarbeid og det bør pålegges et vist antall tilsyn i forhold til antall saker i hver kommune. Det bør være en offentlig oppgave å utføre tilsyn. Etter dagens regelverk §97 har kommunen anledning til å rekvirere sakkyndig hjelp der det er nødvendig. Denne regelen bør presiseres til også å gjelde ved tilsyn. Det bør også muligens pålegges å føre tilsyn i saker hvor det kan få store konsekvenser med feil.

### **Kompetanse:**

Kompetanse i foretakene vil komme som en følge av økt tilsyn fra kommunene. Larvik kommune har også holdt kurs for de lokale aktørene innenfor fagområdet. Dette har bidratt til en økt forståelse.

### **Uavhengig kontroll:**

Det bør komme klarere fram i lov/forskrift når det er krav (hvilke tiltak) om uavhengig kontroll slik at søker i en tidlig fase kan rekvirere den nødvendige kontrollen. Spørsmålet om en uavhengig kontroll er en "uavhengig" kontroll er også et debatttema i bransjen. Noen hevder at en uavhengig kontroll ofte er bestilt av ansvarlig søker med et resultat som passer prosjektet. Det bør derfor vurderes om kommunen skal kunne peke ut det uavhengige kontrollforetaket ut fra de foretak som er sentralt godkjente innenfor fagområdet. Kommunen bør da ikke kunne peke ut samme foretaket hver gang ut fra konkurransemessige hensyn. De tiltakene det bør være pålagt med uavhengig kontroll bør være der det er fare for stor personskade og der det erfaringsmessig er størst skader for samfunnet i byggesaker. Det bør også reises spørsmål om ikke det bør være pålagt tilsyn fra kommunens side i store / kompliserte byggesaker.

Larvik kommune har fått flere henvendelser fra naboer/andre som ikke tror at loven er slik den er, hvor et foretak kan peke ut et annet foretak selv for uavhengig kontroll. Flere naboer har reagert på dette og stiller spørsmål om habilitet i slike saker. Kommunen har krevd uavhengig kontroll fordi kommunen



har mistanke om dårlig kontroll. Denne ”uavhengige kontrollen” forstår ikke en tredje part. De gangene kommunen stiller spørsmåltegn til en dårlig uavhengig kontroll, har kommunen liten mulighet til å påvirke saken. Det blir da ofte en meget ressurskrevende sak for kommunen å følge opp. Kommunen har i dag liten mulighet til å mene noe faglig.

### **Kap.8.2 Søknadsystem og saksbehandling.**

Utvalget vurderer å forslå å sløyfe meldingsordningen og bare ha søknadsplikt, men innfør enklere krav til ansvar og kontroll for visse type tiltak.

#### **Larvik kommune s kommentarer og vurderinger til kap.8.2:**

Kommunens vurdering er at meldesak begrepet er et innarbeidet begrep, og det vil skape forvirring hos folket hvis det nå endres på igjen.

### **Kap.8.3. Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling**

#### **Oppsummering og videre veivalg**

Utvalget vil vurdere følgende elementer i en meklingsordning:

- etablering av frivillig mekling i saker der private parter står mot hverandre og der bygningsmyndighetene finner det hensiktsmessig, både
- etter at protester mot et tiltak har innkommet til kommunen, og
- i kommunen etter at det er innkommet klage, samt eventuelt
- etter at klage har innkommet hos fylkesmannen.

#### **Larvik kommune s merknader til kap.8.3:**

Mekling er et fornuftig tiltak som i større grad burde vært benyttet. Det ble brukt mekling i stor grad av kommunen før lov/forskriftsendringen i 2003 med 6 ukers frist på klagesaksbehandling inntrådte. Etter denne endringen ble det ikke tid til mekling lenger og saker blir oversendt fylkesmannen uten mekling mellom partene. Noe mekling utøves av planutvalget ved de sakene som blir befart av planutvalgets rett før behandling av sakene. Antall klagesaker har **økt med 70 %** i Larvik kommune etter lovendringen inntrådte juli 2003. Denne økningen kunne vært betydelig mindre med tid avsatt til mekling. Lovendringen med 6 ukers frist på klagesaker har nok ikke alene skylden for den generelle økningen i antall klagesaker. Samfunnet er blitt mer preget av individualisme og folk har fått økt sin kompetanse og er i større grad klar over sine rettigheter gjennom økt bruk av Internett. Det merkes også at naboer og andre parter i en byggesak er mer skeptisk til at et privat foretak skal ha kontrollen med et byggetiltak. Tredjeparten ønsker stort sett at en uavhengig kontroll skal følge opp et tiltak med kontroll, Kommunen får flere henvendelser fra naboer hvor de ber kommunen kontrollere det arbeidet en byggmester gjør på nabolomt (spesielt i forhold til plassering i høyde og avstand). Mekling i slike tvister bør derfor utøves av et avhengig offentlig organ.

### **Kap.8.4 Ulovlighetsoppfølging.**

#### **Muligheter for finansiering av ulovlighetsoppfølging innenfor dagens regelverk**

*Bøter*

Straffansvar for overtredelse av plan- og bygningslovgivningen reguleres av plan- og bygningsloven §§ 110-112. Straffen for overtredelse av plan- og bygningsloven er bøter. Der det er aktuelt å følge opp ulovlighetsaker med straffansvar, må kommunen anmelde overtredelsen til politiet, som følger opp saken som ordinær straffesak. Dersom politiet finner grunnlag for å ilegge bot for overtredelsen av plan- og bygningsloven, vil boten tilfalle statskassen jf. straffeloven § 27. Det er således ikke mulig å finansiere kommunens arbeid med ulovlighetsoppfølging direkte gjennom ileggelse av bøter.

#### *Tvangsmulkt*

Plan- og bygningsloven § 116a gir hjemmel for å fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen. Med tvangsmulkt i forbindelse med forvaltningsrettslig lovgivning (f.eks. plan- og bygningsloven) forstås en plikt til å betale et pengebeløp ved overtredelse av loven. Ileggelse av slik tvangsmulkt har ingen strafferettslige konsekvenser. Formålet med tvangsmulkten er å framtvinge overholdelse av bygningsmyndighetenes vedtak, og den ansvarlige kan unngå mulkten ved å rette opp overtredelsen. Tvangsmulkt ilegges altså av prevensjonshensyn og virker etter sin hensikt dersom den ansvarlige innretter seg slik at han ikke må betale. Man kan altså ikke finansiere nødvendig arbeid med ulovlighetsoppfølging gjennom ileggelse av tvangsmulkt.

#### *Tvangsfullbyrding*

Dersom et pålegg ikke etterkommes, kan bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for den ansvarliges regning, jf. plan- og bygningsloven § 115 første ledd. I disse tilfellene vil kommunen i alle fall ha muligheter for å få dekning for utgiftene til gjennomføringen av selve pålegget, for eksempel rivingen. Det vil imidlertid kunne knytte seg usikkerhet til om kravet faktisk blir betalt eller lar seg inndrive. I tillegg vil ikke kommunens utgifter til den omfattende forutgående saksbehandlingen kunne kreves dekket innenfor denne hjemmelen.

#### *Gebyrer*

Gebyrnivået etter plan- og bygningsloven uttrykker kommunens gjennomsnittlige kostnad ved behandling av saker etter loven. Det må antas at lovens § 109 gir hjemmel for å ilegge et behandlingsgebyr for merarbeidet som ulovlighetsoppfølgingen medfører, ved behandling av søknader som kommer inn for etterfølgende godkjenning. Merarbeidet må ligge innenfor det som er pålagt etter loven. Dette må det tas hensyn til ved beregning av gebyrenes størrelse. Gebyret skal være et vederlagskrav for arbeid som ville vært unngått dersom søknads- eller meldekrav hjemlet i plan- og bygningsloven hadde vært fulgt.

Ulovlighetsoppfølging er imidlertid en svært ressurskrevende prosess, og selve behandlingen av enkeltsaker er bare en del av det nødvendige arbeid i denne forbindelse. Ofte, og spesielt i forbindelse med større ulovlighetsoppfølgingsprosjekter, vil det være nødvendig med omfattende forarbeider i form av registrering og kartlegging før selve behandlingen av enkeltsaker kan iverksettes. Det vil dessuten ofte være nødvendig med en del etterarbeider, for eksempel befarings på den aktuelle eiendom. Ulovlighetsoppfølging genererer flere klager, og det er ikke uvanlig at man får flere klageomganger i en og samme sak. Forberedende klagebehandling kan ikke finansieres gjennom gebyrer. Det er derfor rimelig å anta at selv med de muligheter for økte gebyrer som er hjemlet i dagens lov, vil kommunen i svært mange tilfeller ende opp med at det å følge opp ulovligheter blir en netto utgift. Alternativ tidsbruk ville vært å bruke de samme ressursene på behandling av ordinære saker som i de fleste tilfeller gir kommunen en inndeckning tilsvarende ressursbruken.

### **Oppsummering og veivalg**

Det må etter utvalgets mening være et utgangspunkt at den som skaper ekstra kostnader, skal betale dem.

Bygningslovutvalget vil se nærmere på lovendringer som er nødvendige for å unngå den situasjonen man i dag har ved at det er de som innretter seg etter regelverket som finansierer kommunens oppfølging av de som velger å ikke forholde seg til søknadsplikt og vedtak. Utvalget mener det kan være riktig på dette området å motivere til, eventuelt framtvinge, riktig ressursbruk gjennom

lovgivningen. Hva man skal endre må ses i sammenheng med tilsyn og godkjenning av ansvarlige, da det ofte i tillegg til oppfølging av ulovligheten som gjerne skjer overfor tiltakshaver, også kan være aktuelt å vurdere konsekvensene i forhold til ansvarsretten.

Det er mange årsaker til at feil oppstår, og det er ikke i alle tilfeller like klanderverdige forhold som ligger til grunn. Men det er uansett viktig å slå fast at dersom det er et pengemotiv som ligger bak, så bør dette møtes med økonomisk baserte virkemidler.

Bygningslovutvalgets faktaundersøkelse, og det utvalget ellers har fått av tilbakemeldinger, viser at det å følge opp ulovligheter krever en viss spesialkompetanse og rutine. Det bør ses på mulighetene for å etablere støttefunksjoner på dette området til de kommuner som ikke selv har riktig eller tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon. Et samarbeid innenfor regioner kan her være et alternativ. Man bør også kunne se på om det er mulig å innhente ressurser/kompetanse eller å overlate oppgaver til det private på dette området. Dette må selvsagt avveies i forhold til de viktige rettssikkerhetsspørsmålene som gjør seg gjeldende ved denne formen for myndighetsutøvelse.

Man må uansett sette kommunene bedre i stand til å drive en aktiv ulovlighetsoppfølging. Dette må ses som et ledd i å oppnå en større effektivitet i systemet. Etter Bygningslovutvalgets syn bør det bl.a. vurderes å utvide muligheten for å stanse byggearbeider som ikke er lovmessige.

#### **Larvik kommune s merknader og vurderinger til kap.8.4:**

Larvik kommune slutter seg til utvalgets oppsummering. Vi vil også tilføye at politianmelding i liten grad blir benyttet. Planutvalget i Larvik kommune ønsker å fatte vedtak i slike saker. Slike saker er også nedprioritert ut fra ressurs hensyn i kommunen. Det blir i noen saker varslet om tvangsmulkt og politianmeldelse, men som senere enten blir fulgt opp av den ansvarlige for det ulovlige tiltaket eller ikke videre forfulgt av kommunen. Noen saker blir ikke fulgt opp på tross av tvangsmulkt, muligens på grunn av betalingsevne.

Kommunen bør i større grad kunne ilegge bøter for ulovlige forhold og bøtenes størrelse bør fastlegges av departementet. Bøtene bør tilfalle kommunen da de har hatt mye arbeid med å etterforske en slik sak.

#### **Kap. 8.5 Finansiering av fellesinnretninger – Kostnadsfordeling**

Bygningslovutvalget ønsker å få høringsinstansenes syn særlig på to modeller for et enklere system for finansiering av vei, vann og avløp, som er særskilt nevnt i mandatet.

*En sammenkopling av refusjonsreglene i en noe forenklet form, avtaleordninger og tilknytningsavgifter som også omfatter vei*

Utbyggingsavtaler regulerer forholdet mellom utbygger og kommune, mens forholdet til tredjemenn ikke er omfattet. Refusjon er et virkemiddel som er aktuelt der en utbygger får pålegg om å opparbeide vei og/eller hovedledning for vann og avløpsvann som også tredjemenn får nytte av. Et alternativ til refusjonssystemet for å løse forholdet til tredjemenn, er at partene ordner dette på privatrettslig grunnlag. Man søker å forhandle seg fram til andre løsninger, men har refusjonsreglene å falle tilbake på dersom enighet ikke oppnås. Selve refusjonssystemets eksistens fungerer således som et ris bak speilet, og er en motivasjonsfaktor for å framtvinge private løsninger. Refusjonssystemet oppfattes som tungvint og vanskelig å administrere i sin nåværende form. Det er begrensede forenklingmuligheter i et fordelingssystem som samtidig skal være individuelt rettferdig. En viss grad av forenkling, særlig når det gjelder gjennomføringsreglene, synes likevel mulig å vurdere.

En tilknytningsavgift for vei, på linje med tilknytningsavgiften hjemlet i lov om kommunale vass- og kloakkavgifter 31. mai 1974 nr. 17, kan vurderes innført i tillegg til ovennevnte. Slik får man et fleksibelt regelsett som kan tilpasses den enkelte sak. Ordningen er som nevnt drøftet og foreslått tidligere av så vel Byggesaksutvalget som Holtutvalget.

*Å sløyfe refusjonsreglene og i stedet basere seg på en ordning med tilknytningsavgifter (i tillegg til utbyggingsavtaler)*

Adgangen til å kreve tilknytningsavgifter for vann og avløp vurderes utvidet til også å omfatte vei. Der veier og ledninger allerede bekostes av kommunen, vil en utvidelse av avgiftsordningen innebære at systemet som helhet forenkles. Dersom private opparbeider veier og ledninger, kan man tenke seg en ordning der kommunen innkrever avgift fra grunneiere som får fordeler av anlegget og refunderer tiltakshaver et forholdsmessig beløp. Dette er et system som åpner for bygging selv om kommunen ikke har midler eller kapasitet. Den som ikke vil vente på kommunen, men selv opparbeider anlegget, får kompensasjon fra avgiftssystemet (og slipper selv avgift). Tilknytningsavgiftene må kunne differensieres uten at systemet gjøres for komplisert, avhengig av om eiendommen allerede er blitt belastet med opparbeidelsesomkostninger på annen måte. Et tilsvarende alternativ ble drøftet, men ikke foreslått av Byggesaksutvalget, jf. NOU 1984: 9 Forenklinger i bygningsloven m.v. II s. 12-13.

### **Larvik kommune s merknader og vurderinger til kap.8.5:**

Larvik kommune har foreløpig ingen merknader til dette. Vi vil komme tilbake til dette under behandlingen av delutredning nr. 2.

### **Kap. 8.6 Lovens virkeområde**

#### **Utvalgets vurderinger**

Utvalget har gjennom sin faktaundersøkelse, samt kontakt med fylkesmennene i kystfylkene, kartlagt omfanget av tiltak i sjø som behandles etter plan- og bygningslovens regler om søknads- eller meldeplikt. Undersøkelsen viser at de tiltak som er hyppigst forekommende i sjøområder er moloer, mudring, vann- og kloakkanlegg og kaier.

I kommunenes svar til faktaundersøkelsen framkommer det også en del forslag om tilføyelser av mindre tiltak som bør unntas fra byggesaksbehandling etter saksbehandlingsforskriften § 5, og andre tiltak som ikke bør være unntatt. Utvalget ønsker på en bedre og mer fleksibel måte enn i dagens lov å tydeliggjøre hvilke tiltak som faller inn under loven, og hvilke som kan unntas fordi de er av bagatellmessig betydning. Tiltak som har marginal samfunnsmessig betydning bør ut fra et effektiviserings- og forenklingshensyn ikke behandles etter plan- og bygningsloven. Utvalget vil gjennomgå det innsamlede materialet, samt det som eventuelt innkommer fra høringsinstansene, og vurdere de ulike tiltak i sammenheng med bestemmelsene om søknads- og meldeplikt.

Utvalget foreslår ingen prinsipielle endringer av lovens saklige virkeområde. Gode grunner kan likevel etter Bygningslovutvalgets syn tale for å la flere av lovens bestemmelser også gjelde for driftsbygninger i landbruket. Utvalget har dessuten funnet det hensiktsmessig å se på en del fenomener som kan tenkes å falle inn under plan- og bygningslovens virkeområde og som eventuelt også utløser søknadsplikt, men hvor dette kan være uklart etter dagens regler. Dette gjelder tiltak i luften/over grunnen, under grunnen, samt i ikke klart definerte grensesoner mellom disse.

Det kan være at noen av disse tiltakene faller direkte inn under loven, uten at de i praksis byggesaksbehandles, enten fordi tiltakshaver er ukjent med dette kravet og kun forholder seg til særlovsmyndighet, eller fordi den enkelte kommune selv ikke vurderer tiltaket slik at det faller inn under plan- og bygningsloven. Noen av de nevnte tiltak behandles antagelig allerede i dag etter plan- og bygningsloven i en del kommuner.

Ved vurderingen av hvilke tiltak som skal behandles etter plan- og bygningsloven, bør det også vurderes om det er andre aspekter enn det fysiske tiltaket som skal være avgjørende for om det kreves søknadsplikt. Det bør for eksempel vurderes om virkninger av et tiltak, så som støy, vibrasjoner, støv, stråling, varme, kulde, magnetisme, vannlekkasjer, opptørking og annen klimaendring skal føre til at et

tiltak som i utgangspunktet ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, likevel skal være det pga. virkningene.

Utvalget har utarbeidet en oversikt over ulike fenomener som eventuelt vil bli vurdert videre i fase 2 av utvalgets arbeid. Denne vurderingen vil også omfatte hvilke av fenomenene som er regulert etter annet lovverk, og om det vil være hensiktsmessig med en eventuell dobbeltbehandling eller ikke videre framover.

*Noen fenomener over og under bakken som kan tenkes å falle inn under plan- og bygningslovens virkeområde og eventuelt krav om søknadsplikt:*

#### *Luft*

- Antennemaster (tele, radio)
- Taubaner
- Skiheiser
- Kraftlinjestrekk (lange strekk over fjordarmer, dalbunner o.l.)
- Kraner og kranutliggere
- Store broer (over områder)
- «Svevebaner» (tog, trikk, bane på egne traseer over terreng)
- Anlegg knyttet til korridorer for lufttransport (for eksempel ambulanshelikopter til sykehus)
- Midlertidige anlegg (bygging av offshoreanlegg)
- Elektrifisering av jernbane
- Flagg (master, vimpler)
- Vegetasjon
- Belysning (lyskastere, belyste fenomener, laserbilder)

#### *Under grunn*

- Tunneler for vei, jernbane, vann, avløp og båter
- Traseer for kraftkabler i grunnen
- Traseer for olje/gassledninger i grunnen
- Traseer for VA-ledninger i grunnen
- Underjordiske anlegg/fjellanlegg
  - Radar, telekommunikasjon
  - Forsvaret, militære og sivile anlegg
  - Kraftverk
  - Forskjellig type underjordiske lager
  - VA anlegg, renseanlegg o.l.
  - Olje/gassproduksjon og transport
- Injeksjon av fjell og/eller løsmasser
- Peler, pilarer, spunt, «jetpeler» m.m.
- Brønner
- Frysing av jord
- Vegetasjon (røtter)

#### *Under (eller i) sjø*

- Undersjøiske anlegg i.f.m. olje/gassproduksjon
- Undersjøiske anlegg i.f.m. transport/samferdselsanlegg
  - Rørbruer inkl. ventilasjon
  - Undersjøiske tunneler inkl. ventilasjon
  - Flytebruer
  - Festeanordninger til andre typer bruer
- Undersjøiske anlegg i.f.m. kabler og ledninger
  - Undersjøiske kabler (el/tele)
  - Vannledninger

- Undersjøiske anlegg i.f.m. annen energiproduksjon
  - Bølgekraftverk
  - Tidevannskraftverk
- Undersjøiske anlegg i.f.m. oppdrettanlegg for
  - fisk
  - skjell og andre sjødyr
- Undersjøiske anlegg i.f.m. annen marin matproduksjon
  - tang/tareanlegg
- Undersjøiske moloer (jetéer) eller andre anlegg for beskyttelse mot skade fra f.eks. skip
- Skip eller oljeplattformer i opplag (midlertidig)
- Skipsvrak
- Husbåter
- Mudring
- Pelers, pilarer, spunt etc.
- Fyrlykter, stolper, bøyer
- Terrengmessige inngrep i strandsonen (for eksempel «kunstig» sandstrand)

Utvalget vil gjerne ha tilbakemeldinger fra høringsinstansene på hvordan disse tiltakene behandles i dag, og om det er behov for endringer i bygningslovgivningen, eventuelt i særlovgivningen, i forhold til saksbehandlingen av slike tiltak.

### **Larvik kommunes kommentarer og vurderinger til kap.8.6:**

Larvik komune behandler i dag stort sett følgende saker:

Luft: Antennemaster (tele, radio), de andre nevnte tiltakene er ikke behandlet i det siste.

Under grunn: Traseer for VA-ledninger i grunnen, peling behandles som en del av en annen byggesak, de andre nevnte tiltakene er ikke behandlet.

Under eller i sjø: Undersjøiske anlegg i.f.m. kabler og ledninger , Undersjøiske kabler (el/tele) , Vannledninger, Mudring, Terrengmessige inngrep i strandsonen ofte i forbindelse med brygger og moloer. Mudringsaker blir behandlet etter forskrift om mudring etter forurensningsloven. Tiltakene i sjø blir konferert med kommunens miljøvernmyndighet i hver enkelt sak. Vi mener at dagens praksis fungerer for oss i disse sakene.

Undersjøiske anlegg i.f.m. oppdrettanlegg skjell .

Plan og bygningsloven gjelder også i sjø og følgelig bør sluttbehandlingen av oppdrettsanlegg i sjø (og på land) behandles etter reglene i plan og bygningsloven. Hvorvidt en skal ha anledning til å kreve reguleringsplan , samt bruk av KU forskriften bør også klargjøres. Dette er særlig viktig i områder som ligger innefor RPR Oslofjorden, hvor arealbrukskonflikter i sjø og i strandsonen kan være meget store.

Larvik kommune støtter flere av utvalgets vurderinger og ser ingen grunn til dobbeltbehandling etter flere lovverk av de ovennevnte tiltak.

### **Kap.8.7 Forholdet til annet regelverk**

Utvalget vil i delutredning II gå nærmere inn på bygningsmyndighetens rolle og virkemidler i forhold til sektormyndighetenes behandling av tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, herunder se nærmere på problemene knyttet til dobbeltbehandling.

Tiltakshaver har ansvaret for å innhente de nødvendige tillatelser for det tiltaket som ønskes igangsatt, men tiltakshaver har i dag ikke plikt til på forhånd å klarere tiltaket. Det kan imidlertid være aktuelt å innta bestemmelser om at tiltakshaver må sørge for å innhente tillatelse fra andre myndigheter før

søknad om tillatelse behandles av bygningsmyndighetene. Kommunen må likevel ha adgang til å påbegynne byggesaksbehandlingen der dette er hensiktsmessig. Hensynet til samlet medgått tid kan tilsi at parallell behandling er ønskelig.

Når det gjelder privatrettslige forhold, bør utgangspunktet fortsatt være at disse i hovedsak faller utenfor det bygningsmyndighetene har plikt til å ta stilling til. Det er behov for å klargjøre og presisere hvilke spørsmål som likevel skal behandles av bygningsmyndighetene. Utvalget tar i hovedsak sikte på å kodifisere og klargjøre det som i dag anses å være gjeldende rett. Etter Bygningslovutvalgets oppfatning er det neppe grunnlag for å foreta vesentlige endringer i dagens rettstilstand. Verken effektivitetshensyn eller forenklingshensyn tilsier endringer av gjeldende rett utover en klargjøring av grensene etter de linjer som er trukket opp i praksis.

### **Larvik kommunes kommentarer og vurderinger til kap.8.7:**

Larvik kommune er enig at tiltakshaver må sørge for å innhente tillatelse fra andre myndigheter før søknad om tillatelse behandles av bygningsmyndighetene. Dette bør presiseres i loven. Det vil være meget tidsbesparende at tiltakshaver innhenter nødvendige tillatelser fra andre på forhånd. Da slipper bygningsmyndighetene å være postfordeler til en rekke myndigheter. Den postfordelingsfunksjonen som bygningsmyndighetene har i dag er meget tidkrevende og en stor flaskehals vil bli fjernet.

### **Kap.8.8 Forholdet mellom byggesaksregler og kostnader**

Utvalget viser til påstander fra enkelte hold om at byggesaksreformen vedtatt i 1995 var sterkt fordyrende og framhever at det er viktig å forhindre unødige kostnader. Utvalget er imidlertid opptatt av at kravet til et enkelt og effektivt regelverk ikke må føre til kompromisser som gjør at kvalitet i det som blir bygget må vike. Utvalget viser til at det å sikre tilstrekkelig og relevant kompetanse hos dem som skal ivareta de forskjellige ansvarsfunksjonene, vil innebære et klart potensial for kostnadsreduksjon.

### **Larvik kommunes kommentarer og vurderinger til kap.8.8:**

Larvik kommune så tidlig at kompetanse hos de foretakene som skulle operere som ansvarshavende var et viktig element for at den nye reformen skulle fungere. Larvik kommune har derfor holdt kurs for de foretakene som holder til i distriktet de fire siste årene. Dette har vært et meget viktig forebyggende element i forhold til reformens gjennomføring. Vi ser likevel at en del foretak ikke har nødvendig kompetanse innenfor kvalitetsikringsarbeid. Disse foretakene står nok for en stor andel av feilene og byggskadene innenfor sektoren. Det må også bemerkes at kravet om økt effektivitet går ut over kontrollen hos foretakene. Press innenfor sektoren til å gi lave anbud og tidspress på prosjektering og utførelse er medvirkende årsaker til dårlig egenkontroll. Tidsfrister i kommunens saksbehandling har igjen medført mindre tid til tilsyn i de prosjektene det burde vært holdt tilsyn. Byggebransjen er nok fortsatt tjent med at vi har synlige bygningsmyndigheter som utøver tilsyn ute på byggeplassene i større grad enn til nå.

### **Kap. 9.0 Utbyggingsavtaler**

#### **Larvik kommunes merknader og vurderinger til kap.9**

Vi henviser her til kommunestyrets behandling av planlovutvalgets delutredning II behandlet av kommunestyret 3 desember 2003.

Disse merknadene sammenfaller med merknader sendt planlovutvalgets delutredning:

Det er en stor fordel å få et lovhemlet grunnlag for utbyggingsavtaler. Begrensningene i innholdet i slike avtaler i kap. 18 synes lite hensiktsmessig og kan forhindre utbygger gis muligheter for å realisere prosjekter med akseptabel inntjening. Det bør være hjemmel for å kunne kreve dekning for teknisk infrastruktur som utbyggingen utløser et behov for og som utbygger/grunneier har nytte av i sitt prosjekt. Larvik kommune har en lang praksis mht å bruke utbyggingsavtaler på denne måten og har svært gode erfaringer med dette. Det vises derfor til en omtale i saken av kommunens retningslinjer og praksis på området. For øvrig vil kommunen anbefale at en avventer resultatet av høringsrunden på Bygningslovutvalgets forslag som også omhandler utbyggingsavtaler.

Enhver tvil - hvis det er noen - bør ryddes av veien når det gjelder det å kreve at grunn til interne friområder og lekeplasser (Plan- og bygningslovens § 25 nr. 4) vederlagsfritt skal overdras kommunen (gjørne klausulert for det formål arealene er regulert til).

Lovforslaget oppfattes slik at en særskilt skal kunngjøre offentlig at forhandlinger om utbyggingsavtale er påbegynt. En utbyggingsavtale henger organisk sammen med områdeplan eller detaljplan (jfr reguleringsplan) og bør derfor kunngjøres sammen med denne.

En utbyggingsavtale bør framforhandles parallelt med at arbeidet med område/detaljplan foregår, slik at en grunneier/utbygger kan komme igang umiddelbart etter at kommunen har vedtatt planen. Det vil virke forsinkende og gjøre prosessen vanskeligere dersom en legger til grunn planlovutvalgets forslag om at en utbyggingsavtale først kan inngås etter at planvedtak er truffet.

Rett utskrift bevitnes og sendes: