

KOMM. OG REG. DEP
11 FEB 2004
03 / 3773-78
405
BB / BY / KFR



SØGNE KOMMUNE

Plan- og

utviklingsavdelingen

Det Kgl. Kommunal- og Regionaldepartement

Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Tlf sentralbord: 38 05 55 55  
Postboks 1051  
4682 SØGNE  
E-post: [postmottak@sogne.kommune.no](mailto:postmottak@sogne.kommune.no)  
[www.sogne.kommune.no](http://www.sogne.kommune.no)  
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 03/00967-6 Lnr: 1452/04 Ark: L10 &13 /DAR

06.02.2004

## Svar høring- NOU 2003: 24 Mer effektiv bygningslovgiving. Grunnprinsipper og veivalg.

### Bruk av bygninger

I dag virker loven slik at hvis bygningsmyndighetene godkjenner det ytre skallet for en bygning, er det svært vanskelig å styre innredning av bygninger og derigjennom hva de brukes til. I strandsonen opplever vi ofte at uthus innredes til fritidsboliger. Når bygningsmyndighetene skal gå inn i slike saker, blir det bruken av bygningen som skal vektlegges og ikke hva den er bygd som. Det er dermed svært vanskelig å handheve gitte tillatelser. Ny lov bør få inn et system slik at bygningsmyndighetene kan styre dette bedre enn i dag.

### Tilknytningsplikt for fritidsboliger

Ny lov bør endres slik at det blir tilknytningsplikt for fritidsboliger til vann- og avløpsanlegg. Det virker urimelig at fritidsboliger ikke har tilknytningsplikt til fellesanlegg. I dag bygges de fleste nye fritidsboliger ut med en standard som er tilnærmet lik som for boliger, og da bør samme regleverket gjelde. I mange områder er det blanding av boliger og fritidsboliger, og da bør det være like regler.

### Fortettingsprosjekter- inntekter

I forbindelse med fortetting av boligområder burde det vært mulig å kunne kreve inn ekstra gebyrer for tilknytning, f.eks til veg. Ved nyutbygging belastes ofte opparbeidelseskostnader pr boenhet. Hvis det senere kommer til flere enheter i forbindelse med fortetting, er det ikke urimelig om nye enheter må bidra med f.eks gebyr for vegtilknytning på lik linje med vann og avløp. Utvalget bør ta opp enkle modeller for fordeling av kostnader med fortettingsprosjekter.

### Vedtekter og lovtekst

Dagens system med at kommunene kan vedta ekstra vedtekter til bygningsloven bør utgå. F.eks til § 85 burde de forhold som kan tas inn i en vedtekt være inne i loven eller i forskrift slik at ikke bygningsmyndighetene først må

vedta en vedtekt før de kan få styring med et saksområde.

### **Ansvarsforhold/uavhengig kontroll.**

Våre erfaringer med dagens system er at dokumentert egenkontroll ikke sikrer prosessene på en god nok måte. Utvalget mener at det for mer kompliserte bygg eller anlegg er nødvendig med uavhengig kontroll på definerte kritiske stadier i byggeprosessen, og de vurderer å foreslå innføring av privatisert og uavhengig kontroll. Det foreslås også interkommunalt samarbeid og samarbeid med private aktører om tilsynsfunksjon som aktuelt. Dette vil vi støtte.

### **Godkjenning av foretak.**

I dag har BE ansvaret for sentral godkjenning og kommunene for lokal godkjenning. Vi tror ikke at godkjenningsordningen vil bli bedre om den blir privatisert.

### **Tilsyn.**

Tilsynsfunksjonen vil kreve en bedre ressursituasjon i kommunene som gjelder både økonomi og kompetanse. Mange kommuner er små. Vi har erfaring med samarbeid der personale fra 3 kommuner går sammen som tilsynsgruppe. Utvalget nevner også dette som en mulighet. Vi vil støtte dette.

### **Oppfølging av ulovligheter.**

Utvalget nevner at det bør sees på muligheter for å etablere støttefunksjoner på dette området til de kommuner som ikke selv har tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon. Bygningslovutvalget ber om å få innspill på hvilke tiltak man kan se for seg på dette området.

Det er viktig at kommunene får ressurser til å drive en aktiv ulovlighetsoppfølging. Det vises til satsningen som Sandnes kommune har gjort på dette feltet. Samarbeid mellom flere kommuner kan også være en løsning. Den personlige belastningen kan bli stor for den som arbeider med slike saker, og derfor kan det være en fordel å samarbeide med folk fra andre kommuner. Ut fra dagens bemanning blir det til at de lovlydige blir prioritert fremfor å ta tak i ulovlighetene. Dette oppleves urettferdig.

### **Effektivitet og forenkling.**

Vi er enige om at det bør vurderes å arbeide med en klargjøring av hva som kreves av dokumentasjon for enkle/ukompliserte saker og om sakene kan avgjøres på en enkel måte.

### **Dispensasjoner.**

Begrepet "særlige grunner" er et skjønnsmessig kriterium som bør klargjøres bedre. Vi støtter forslaget i pkt. 6.4.4. på side 86 om at det legges til rette for en forenklet prosess for mindre vesentlige endringer i plan, i stedet for å uthule planene med mange dispensasjoner. Kriteriene for mindre vesentlig endring bør endres slik at det kan foretas mer omfattende endringer som mindre vesentlig reguleringsendringer.

### **Klagesaksbehandling/mekling.**

Vi støtter arbeidet med å få til en innstramning i forhold til muligheten for "dobbelbehandlig" av klagegrunner. Det nevnes mekling som en mulig ordning som alternativ til den tradisjonelle klagesaksbehandlingen. Vi støtter dette, men bare som et alternativ, og mener at det må være på frivillig basis. Vi er meget

skeptiske til å innføre dette som eneste mulighet, da vi tror dette vil være negativt for mange som ikke ønsker/orker en konfrontasjon med naboen ansikt til ansikt. Samtidig tror vi at det i mange tilfeller kan være med på å rydde unna problemer og at naboene kan få et "eierforhold" til en løsning, og at dette i det lange løp er positivt.

Opplæring i mekling er viktig. Hvem skal være med i en meklingsgruppe - en fast gruppe, en interkommunal gruppe eller saksbehandler(e)? Vi anbefaler at det jobbes videre med innholdet i en meklingsordning.

Utvalget bør også vurdere om det kan innføres et system der ikke alle klager skal behandles av fylkesmannen. Enkle saker burde kunne stoppe etter klagebehandling i kommunen.

### **Lovstrukturen.**

For å kunne finne frem i loven, bør det være en stikkordsfortegnelse som viser til lov, forskrifter, veiledning etc. for det aktuelle ord/tema.

Byggesaksdelen:

Pkt. 7.6 omhandler innholdsmessig disponering, og utvalget er interessert i høringsinstansenes syn på den nye strukturen. Vi vil kommentere "Særlig om del 3 Byggesaksdelen".

I forbindelse med veiledning til publikum, går vi ofte frem på følgende måte:

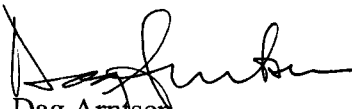
1. Planavklaring for byggetomta
2. Hva skal bygges (tilbygg, påbygg, nybygg, ombygg etc.)
3. Søknadsform (fritatt, melding, søknad)

Det bør vurderes om dette kan være rekkefølgen i loven.

Pkt. 7.7. Skisse til struktur for ny, felles plan og bygningslov. Forslaget med fire deler anbefales, men muligens med ovennevnte inndeling i del 3.

Administrasjonen i Søgne kommune ved byggesaksleder Anne Karén Birkeland, konsulent Solgunn Arnesen Stensli og plansjef Dag Arntsen har utarbeidet denne høringsuttalelsen.

Med hilsen



Dag Arntsen