



KOMM. OG REG. DEP	
03	24 FEB 2004
	13773-102
Ark	405
Avd.	BB / BY / KRF

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres referanse

Vår referanse
2003/11644 420.0 ION

Vår dato

23 FEB. 2004

Høring - NOU 2003:24 mer effektiv bygningslovgivning. Grunnprinsipper og veivalg. Utbyggingsavtaler.

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets oversendelse av 05.11.03, hvor en ber om merknader til Bygningslovutvalgets første delutredning. Fylkesmannen mener utvalget tar opp sentrale problemstillinger, men finner grunn til å gi følgende kommentarer til punktene nedenfor:

Del III, Kap. 8.1 Rollefordeling – bygningsmyndigheter/utbyggere – tilsyn og kontroll

Det fremgår av mandatet i forbindelse med rollefordelingen mellom bygningsmyndighetene og utbyggerne, at utvalget bør vurdere å komme med forslag til hva det offentlige rolle bør være i byggesaker.

Lovendringene i 1995 medførte at det i byggesaker ble lagt et langt større ansvar over på private aktører og at bygningsmyndigheten i hovedsak skulle drive saksbehandling, kontroll og tilsyn med aktører og dokumenter.

Fylkesmannen synes å ha erfart at dette systemet ikke fungerer like godt i alle sammenhenger. Søknadspapirer gir ikke alltid et fullgodt bilde av tiltaket. For eksempel vil vurderinger av bl.a. terrengforhold på tomte og beliggenhet/høydeplassering i forhold til naboeiendommer kunne bli mangelfulle når bygningsmyndigheten ikke er delaktig ved utstikking og plassering/høydeplassering. Private som er engasjert av utbygger, vil kanskje ikke i samme grad være objektive og ivareta de ulike hensyn som gjør seg gjeldende.

Generelt mener fylkesmannen det kan være en fare for at fraværet av offentlig kontroll på byggeplassen medfører manglende samsvar mellom det som er godkjent og det som faktisk er utført og at tiltak blir mangelfullt utført.

Fylkesmannen har merket seg at utvalget konstaterer at dagens system ikke fungerer tilfredsstillende. Fylkesmannen ser positivt på at utvalget i sitt videre arbeid vil se på mulighetene for forbedringer av systemet.

Kap. 8.4. Ulovlighetsoppfølging

Det fremgår av Bygningslovutvalgets første delutredning at mange har hatt ett inntrykk av at plan- og bygningslovgivningen ikke etterleves i tilstrekkelig grad, og at det i dag er eksempler på at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse og at det har små konsekvenser om en foretar seg noe ulovlig.

Fylkesmannen er enig i at det er en sentral oppgave for Bygningslovutvalget å se på ulike virkemidler for å følge opp brudd på lovgivningen.

Del IV. Utbyggingsavtaler – utvalgets lovforslag

Fylkesmannen er enig i at det er behov for en lovfesting av systemet med utbyggingsavtaler for å klargjøre de juridiske forhold på området. Det er kommunene som i utgangspunktet har hatt befatning med utbyggingsavtaler, og det er grunn til å presisere at fylkesmannen i liten grad har hatt befatning med slike avtaler.

Utbyggingsavtalene synes å ha vokst frem særlig på områder hvor plan- og bygningslovens regler har vært vanskelige juridisk og praktisk, som på områdene knyttet til infrastruktur, refusjon og som erstatning for ekspropriasjon.

Etter hvert har dette utviklet seg til området sosial infrastruktur. Dette er kontroversielt, noe en også ser ved at bygningslovutvalget og planlovutvalget har kommet til forskjellig konklusjon med hensyn til om dette skal kunne avtales.

Det fremgår også av NOU 2003:24 på s, 167 at:

"I NOU 2003:14 har Planlovutvalget begrunnet sitt standpunkt til ovennevnte problemstilling slik (s. 341):

"Det synes å være tverrpolitisk enighet i Stortinget om at det bør settes klare rammer for hva som her skal kunne avtales. I Inst. O. Nr. 67 (2002-2003) uttales komiteemedlemmer fra alle partier at det må settes grenser for hva som kan avtales gjennom utbyggingsavtaler, og at utbyggingen ikke skal belastes med kostnader til utvikling av sosial infrastruktur som skoler, barnehager, med videre. Utvalget legger til grunn at stortingsflertallet mener at det ikke bør være adgang til å avtale vilkår som går ut over det som kan pålegges, og at rammen for dette bør være stram."

Bygningslovutvalget har vurdert dette, men kommet til at det er viktig å finne frem til et fleksibelt verktøy i en dynamisk virkelighet i den perioden loven skal gjelde. Det er derfor i lovforslaget søkt å unngå å sette absolutte og rigide grenser for hvilken type infrastruktur som kan tenkes omfattet av en utbyggingsavtale. I stedet er det foreslått strenge krav til sammenhengen og forholdsmessigheten mellom det som kan avtales og det som skal bygges i henhold til planen. Slike avtaler er foreslått gjort gjennom utbyggingsavtaler som kan påklages til fylkesmannen.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til at det innføres en adgang til å vedta utbyggingsavtaler om sosial infrastruktur, men konstaterer at dette, særlig i pressområder, vil

kunne representere en overføring av tradisjonelt offentlige oppgaver til private aktører, noe som vil kunne medføre utfordringer i forhold til å opprettholde styringen med den kommunale planleggingen og utviklingen.

Det er derfor viktig at kommunen er bevisst sin rolle som planmyndighet og at den fortsatt tilstreber å vedta gode planer basert på en avveining av de konkrete utfordringer som gjelder i planområdet og som kommunen står over.


Kristin Hille Valla


Anne Live Jensvoll
Avdelingsdirektør