



# FINNØY KOMMUNE

Etat for næring miljø og teknikk (NMT-etat)

KOMM. OG REG. DEP

25 FEB 2004

03/3773-105

Ark. 405

Avd. BB 1BY 1KFR

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement  
v/Knut F. Rasmussen  
Postboks 8112 Dep.  
0032 OSLO

Dykkar ref.:

Vår ref.: 03/1891-3

Arkiv: K2-L80,  
K3-&13

Dato: 24.02.04

## MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING - HØRING

Her følger saksutgreiinga med vedtak:

## FINNØY KOMMUNE

### SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Forvaltningsstyre	18.02.04	039/04	MBJ

Saksansvarleg May Britt Jensen	Arkiv: K2-L80, K3- &13 Objekt:	Arkivsaknr 2003001891
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------

## MEIR EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING - HØYRING

### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	05.11.03	Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement	MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING - HØRING

### Saksutgreiing:

Viser til vedlagt samandrag av NOU 2003:24. Heile dokumentet kan lesast på  
<http://www.dep.no/krd/norsk/publ/utredninger>.

### Administrasjonen sine merknader:

Finnøy Kommune  
Etat for næring miljø og teknikk (NMT-etat)  
4160 Finnøy

Tlf.: 51 71 47 00  
Dir.: 51714770  
Faks: 51714701

Bankgiro: 3347 07 00195  
Org.nummer: 938633029  
E-post: post@finnoy.kommune.no  
Heimeside: www.finnoy.no

## Til Kapittel 7 "Prinsipp for ny lovstruktur"

Lovreglar om arealplanlegging og bygging bør framleis gjevast i same lov. Det bør og vurderast om det statlege ansvaret for forvaltninga av desse to viktige lovområda bør samordnast under eitt departement sentralt og under ei avdeling hos Fylkesmannen. I dag er ansvaret delt mellom Miljøverndepartementet (for arealplanlegging) og Kommunal- og regionaldepartementet (for byggesak). Ei betre samordning av det statlege ansvaret vil bidra til samordning, effektivisering og forenkling på statleg, regionalt og kommunalt nivå.

Når det gjeld inndeling av byggesaksdelen i lovteksten, bør den ikkje byggja på ei fast inndeling etter dei sakstypene som er i dag. Denne er for komplisert for folk flest å forholde seg til. Inndeling i *meldepliktige* og *søknadspliktige* tiltak bør vera tilstrekkeleg inndeling. Ei utdjuping av korleis saker som krev dispensasjon frå plan, vedtekt eller lovtekst skal handsamast, bør og vera med som eit samla hovudpunkt i lovteksten.

## Til Kapittel 8 ".prinsipielle vurderingar av enkelte hovedspørsmål"

- *Rollefordeling bygningsmyndigheter og utbyggere – tilsyn og kontroll*

Dagens system med at kommunen skal sjå til at dei ansvarlege føretaka gjennomfører forsvarleg kontroll, er ikkje godt. I små oversiktelege kommunar med lite byggeaktivitet, var det gamle systemet med kommunal byggekontroll relativt effektivt og velfungerande. Me er i tvil om ei privat organisering av byggekontroll vil kunna fungera effektivt i spredtbygde strom med lite bygging. Eit eventuelt system for "privatisert og uavhengig" bygningskontroll bør byggjast opp på ein slik måte at kommunar som vil etablera dette i eigne foretak, kan ha høve til det. Dersom systemet skal vera heilt ut privat, bør det byggjast opp rundt ein bransje som er utbygd i heile landet og som er uavhengig av byggebransjen sjølv. Det kan t.d. vera forsikringsbransjen. Det er viktig å lage system som ikkje bidrar til unødig fordyring av byggeprosjekta og som ikkje hemmar gode bygningsfolk å virke i eige lokalmiljø. Kommunane bør ha ei rolle i å peike ut viktige kontrollobjekt – til dømes som ein del av vilkår gitt ved løyve. I tillegg kan det vera ei frivillig bestillingsordning der byggherre kan få sjekka ut at fagfolka har gjort jobben tilfredstillande.

- *Søknadssystem og sakshandsaming*

Det er svært viktig å få færre typar saker og ei grunnstamme som er felles for alle byggesaker. Sjekklister for sakshandsaming kan gå klart fram av søknadsskjemaet. Dette vil kunne gje alle typar bygningsaker ein felles mal og stimulera byggherre/tiltakshavar til å klarera saka mest mogleg før handsaming. Meldingssystemet slik det er i dag fungerer ikkje godt nok hos oss fordi me ikkje har kapasitet nok til å fanga opp saker som er søknadspliktige innan den korte tidsfristen. Ei rekkje mindre tiltak bør likevel kunne haldast kontroll med ved at byggherre sender skriftleg kartfesta melding til kommunen. Dei norske kommunane er så ulike at ein del av distriktskommunane bør kunne bruke forenkla søknadsprosedyrar etter eige val – ut frå ein nasjonalt gitt "søknadsprosedyremeny".

- *Mekling som alternativ til tradisjonell klagesakshandsaming i byggesaker*

Mekling mellom partar finn ofte stad i dag i byggesaker hos oss. Men det erstattar ikkje klagehandsaming formelt sett. Me er positive til å få formalisert denne praksisen, men det må leggjast stor vekt på at dette må vera frivillig for partane. Om partane etter å ha vore til

mekling skal missa retten til klage, må vurderast i forhold til forvaltningsrettslege grunnprinsipp. Kommunane har allereie i dag eit system for lokal konfliktløysing i dei kommunale konfliktråda.

- *Ulovlegheitsoppfølging*

Som liten kommune med mange øyar har me store problem med å greia å følgje opp ulovlege bygg – særleg i strandsona. For å få unna saker som er søkt om på lovleg vis, vert oppfølging av ulovlege bygg nedprioritert. Særleg ressurskrevande er prosessen vidare frå vedtaket om at eit bygg er ulovleg. Det ville vore ein god ting om fylkesmannen eventuelt fylkeskommunen hadde fått mynde og ressursar til å følgje opp og effektuera vedtak om ulovlege bygg. Dette er og i tråd med anna oppgåvefordeling mellom stat og kommune. Då kunne ein bygd opp regionale strategiar på dette og sterke kompetansemiljø som greidde å handtera dette på ein profesjonell måte. Eit slikt regionalt byggetilsynsorgan vil og automatisk få større autoritet og verka meir førebyggjande enn slik systemet er i dag. Dersom det skal opprettast eit ”privat og uavhengig” kontrollorgan for byggesaker, kan det vera eit alternativ at dette også driv kontroll og reiser saker om ulovlege byggverk på vegne av kommune, fylke og stat.

- *Kostnadsfordeling*

Me er samde i at dagens refusjonsordningar er for kompliserte. Det må gå an å leggje inn i reguleringsplanar for utbygging ei kostnadsfordeling på dei ulike framtidige private partane. Grunnlagsinvesteringar bør reknast om til grunnkostnader ut frå dei fellestiltaka som er aktuelle for den einskilde planen. Ein privat utbyggjar må tole å ta risiko for tapte grunnlagsinvesteringar på same måte som kommunane tar det når me løyser inn og byggjer ut areal for bustadbygging, industriområde og anna utbyggingsføremål i offentleg regi. Vert eit område fullt utbygd, skal det løna seg for utbyggjar. Er det ei feilinvestering må dei tola tap. Når det gjeld for eksempel fortetting i eksisterande bustadområde med bruk av eksisterande infrastruktur, ville vegleiane satsar for tilkopling til eksisterande anlegg, vore nyttig og konfliktdempande.

- *Lova sitt verkeområde*

Bygningslovverket bør ha same geografiske verkeområde som reglane om arealplanlegging og inkludera tiltak i sjø slik som moloar, mudring, ledningsnett i sjø, kaiar samt diverse undersjøiske tiltak. Når det gjeld kven som skal vera bygningsmyndigheit, bør det innaskjærs vera kommunane. I havområde utafor grunnlinja, kan regionale og nasjonale styresmakter avgjera leiingstrasear, masseuttak osv. Det er like viktig at ulike samfunnsinteresser vert vurdert opp mot kvarande i kystområda som på land.

- *Forholdet til anna regelverk*

Vidareutviklinga av plan- og bygningslova som samordningslov og samkjøring med særlovverk må halda fram. Departementet bør søkja råd hos dei aller minste kommunane for å få ulikt lovverk til å utfylla kvarandre på ein god og tenleg måte. I ”bitte små” kommunar er

det minimalt med profesjons- og sektorstrid som gjerne forkludrar utvikling av samvirkande sektorlovverk.

Når det gjeld kommunane sin rolle for å avklara privatrettslege forhold, bør ein sjå dette i samanheng med den føreslegne meklingsrolla som kommunane er tiltenkt. Det er og viktig at staten gjennom fylkesmannsembetet ( landbruk, kommunal og miljø-avdelingane) stiller tilstrekkeleg med juridisk kompetanse til kommunane sin disposisjon. Desse bør og kunna råkje kommunane og involverte partar i ei byggesak på det privatrettslege området. Dette vil sikra rettsikkerheita som dei som ikkje har eigne ressursar til å engasjera juridisk bistand og vera ei god samfunnsøkonomisk investering mot "advokatmat" og ressurskrevande nabostridar og klagerundar.

- *Samanheng mellom byggesaksreglar og kostnader*

Det bør setjast vegleiarande prisar på byggesaksgebyr, slik at kommunane har ei rettesnor for kva som er forventa ressursinnsats. Dei kommunane som vil subsidiera byggesakshandsaminga ved å leggja seg under vegleiarande prisnivå eller sjølvkost, bør ha høve til dette. Fristar for sakshandsaming kan fastsetjast lokalt. Slik vil kommunane har større politisk spelerom. Gode, effektive kommunar vil då kunne tiltrekkje seg etablerarar innan næring og bustader.

#### Til Kapittel 9 "utbyggingsavtalar"

Det er positivt med større grad av regulering av prosessar rundt utbyggingsavtalar, men desse må vera enkle og fleksible for å passe til ulike utbyggingsføremål i svært ulike geografiske regionar. Regelverket på dette området bør samkjørast med nye reglar for detaljplanar (no reguleringsplan) og regelverket som gjeld offentlege anskaffelsar.

#### ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Forvaltningsstyret stiller seg bak merknader frå administrasjonen slik dei kjem fram i saksutgreiinga.

#### FOR-039/04 VEDTAK 18.02.04:

Samrøystes som innstillinga.

Med helsing

*Elsa Vignæs*

for  
May Britt Jensen  
kommunalsjef