

KOMM. OG REG. DSP	
20 FEB 2004	
031	3773 - 100
Ark.	405
Ayd.	BB / BY / CAT



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Det kongelig kommunal- og regionaldepartement
Pb 8112 Dep

0032 OSLO

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
PAP-03/11672

ARKIVNR.
040 L40 &00

JOURNALNR.
005996/04

DATO
02.02.04

SVAR - NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING. HØRINGSUTTALELSE FRA STAVANGER KOMMUNE.

Generelt

Etter vår vurdering og erfaring har Bygningslovutvalget satt søkelys på de viktigste problemområdene i lovverket. Vi støtter utvalgets beslutning om å la både plan og bygningsdelen inngå i loven. Vi støtter også opp om den foreslåtte hovedinndelingen. Den er i hovedsak lik nåværende, men med noen viktige og avklarende justeringer. Vi savner også en egen § for dispensasjoner i byggesaker. Det kommenteres nærmere under de enkelte kapitler.

Vi støtter prinsippene i utvalgets lovforslag om utbyggingsavtaler. Det er et viktig prinsipp at slike avtaler ikke kan foretas som del av planbehandling, men som følge av planbehandling.

Kommentarer/merknader

8.1 Rollefordeling

Dagens prinsipp for rolle og ansvarsfordeling er et av de viktigste endringen som er gjort med loven. Men vi sliter fremdeles med å få disse helt på plass. Utvalget mener at det er særlig kontroll og tilsyn som ikke fungerer etter intensjonen. Dette er også vår erfaring – selv har vi etter vår vurdering fått på plass et effektivt tilsyn både på prosjekterings og systemnivå, så vel som på utførelsesdelen. Det vi opplever er at tilsyn skjerper kontrollen hos foretakene. Det ser ut til at bransjen trenger en reell visshet om at de blir kikket etter i kortene.

Dokumentert egenkontroll er blitt den mest vanlige kontrollformen i praksis. Vi har en begrunnet mistanke om at dette ikke fungerer helt etter hensikten. Det er særlig prosjekteringskontrollen vi finner mangler ved. Mer bruk av uavhengig kontroll i prosjekteringsfasen vil være en fordel.

Vi mener også at ideen om et uavhengig organ som kan vurdere prosjekteringsløsninger er tilfredsstillende. Dersom kommunen er i tvil om en løsning er god nok vil en normalt forlange mer dokumentasjon eller uavhengig kontroll. Hvis uavhengig kontroll fastslår at løsningen er god nok så er saken lagt død etter dagens system. Hvis kommunen fortsatt mener at her er ikke alt som det skal være så vil et slikt organ være til hjelp. Vi står og overfor tilfeller der ansvarlig prosjekterende og et uavhengig ansvarlig kontrollerende foretak er faglig uenig om løsningen – her vil også et slikt organ være nyttig.

Når det gjelder finansiering av tilsyn så mener vi at dagens mulighet for kommunen til å dekke inn sine utgifter til byggesaksbehandling ved gebyrer burde være dekkende nok.

8.2 Søknadssystem og saksbehandling

Vi støtter forslaget om å sløyfe meldingsordningen. Den ble innført for å få ned saksbehandlingstiden. Ved innføringen av enkle tiltak med krav til like kort saksbehandlingstid skulle det være unødvendig å operere med meldingssaker. Det største problemet med meldingssakene er imidlertid fraværet av ansvarlige foretak. Vi opplever at den useriøse og "svarte" delen av byggebransjen her har fått tildelt en boltreplass som stadig utvides. Dette er et stort problem både for kommunene så vel som tiltakshaverne og den seriøse del av byggebransjen.

Vi mener også det er et problem at landbruksbygg ikke har krav til ansvarlig foretak. Det dreier seg om store og kompliserte bygg med store konsekvenser ved feil. I Stavanger har vi det problemet med korte avstander at landbruksbebyggelsen mange steder er en del av den ordinære bybebyggelsen. Vi har også store problemer med å få inn nødvendig og tilfredsstillende dokumentasjon i meldingssaker. Slik det er nå så er det de større byggeprosjektene som subsidierer meldingssakene - hvis vi skulle tatt gebyrer for medgitt tid i meldingssaker ville det blitt helt urimelige gebyrer som ikke stod i rimelig forhold til byggekostnadene. Vi foreslår krav til ansvarlig søker, eller der tiltakshaver får lov til å bekle denne rollene – krav om ansvarlig foretak for kontroll av utførelse som minimum i enkle byggesaker.

8.3 Mekling

Vi ser ikke noe stort behov for en meklingsordning. Det vil etter vår mening bare medføre et større byråkrati og mer tidsbruk. I dagens åpne samfunn finnes mange arenaer for partene; Ansvarlig søker vurderer protester. Byggesaksavdelingen vurderer protestene og har møter m. partene og fortar befaringer. Partene tar direkte kontakt med politikere for å fremme sine interesser. Fylkesmannen har møter med partene og foretar befaringer. Sivilombudsmannen og Forlikrådet blir brukt når en er misfornøyd med resultatet av behandlingen i kommunen. Til slutt kan saken ende i rettsvesenet.

Vi mener problemet ikke er så stort. Det er ikke mange saker som går så langt. De fleste aksepterer vedtak i kommunen. Maks 5 % går videre til fylkesmannen og kun et fåtall ender i rettsvesenet. De tilfellene ville ikke ha blitt løst med mekling.

Det største problemet er dispensasjoner. Det synes å være en trend at det forventes at en får dispensasjon fra gjeldende planer. Det er oftest her vi får de vanskeligste protestene og konfliktene. For å få utbyggere til å holde seg mer loyalt til vedtatte planer så burde en ta opp igjen forslaget om fritak for nabovarsling når en bygger i henhold til plan. I dag er det ikke uvanlig at en utbygger som selv har levert inn privat planforslag søker om dispensasjon fra planen når han like etterpå skal til å bygge.

8.4 Ulovlighetsoppfølging

Vi føler at innføringen av § 116 om tvangsmulkt har gjort hverdagen vår mye enklere når det gjelder å få effektivt pålegg om retting etc. Vi ser ikke noe umiddelbart behov for å få andre virkemidler.

8.5 Finansiering av fellesinnretninger

Ingen spesielle synspunkter.

8.6 Lovens virkeområde

Gassledninger er et høyst aktuelt tema som vi ikke har noe godt lovverk for i dag. Vi har flere gassleverandører som er i ferd med å legge rørledninger ned i grunnen i byggeområder i Stavanger. Landbruksbygninger bør inn under søknadsordningen jfr. kap.8.2 ovenfor. Husbåter og mudring er også temaer som ikke er godt nok definert i dagens lov. Masseuttak på 1,5 m (unntatt for meldeplikt i dag) i en sårbar strandlinje kan være dramatisk.

8.7 Forholdet til annet regelverk

I større byggesaker praktiserer vi i dag at ansvarlig søker innhenter samtykke fra annen myndighet der dette er påkrevd, og at det sendes inn som del av igangsettingssøknad. Vi avtaler også ofte i forhåndskonferanser at tiltakshaver/ansvarlig søker selv innhenter slike samtykker på forhånd eller parallelt med behandling av rammesøknad.

8.8 Forholdet mellom byggesaksregler og kostnader

Ingen spesielle kommentarer ut over at vi mener at endringen ikke har medført noen vesentlig mer saksbehandling i kommunen hos oss. Vi har imidlertid hele tiden hatt resurser til tilsyn inne. De kommunene som hadde sløyfet bygningskontrollen før regelendringene kom, vil nå måtte bruke mer resurser enn før.

9 Utbyggingsavtaler

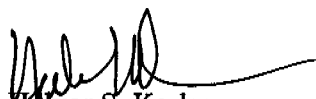
Som sagt innledningsvis støtter vi prinsippene i utvalgets lovforslag om utbyggingsavtaler. Det er et viktig prinsipp at slike avtaler ikke kan foretas som del av planbehandling, men som følge av planbehandling.

Vi har drøftet forslaget i vårt forum med byggebransjen lokalt. Tilbakemeldingen derfra var at de ser helst at det avklares på forhånd hvilke "ekstrautgifter" de må regne med å ta ved en eventuell utbygging. De så derfor helst at en først forhandlet fram en utbyggingsavtale før en satte i gang en kostbar reguleringsprosess. (konsulentonorarer og høye saksbehandlingsgebyrer i kommunen). Vi kan forstå behovet for å ha en oversikt over totaløkonomien i et prosjekt før en setter i gang, men dette behovet må kunne løses på annen måte. Forhåndskonferansen er den naturlige arenaen for dette. Her vil rammeforutsetningene bli avklart. Her vil en kunne si om prosjektet krever ny regulering og hvilke infrastrukturtiltak som må på plass i den forbindelse. Vi mener at det må være tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om en skal gå videre med prosjektet. Men vi mener det er svært viktig at en ikke kommer i en situasjon der faglige vurderinger i plansammenheng settes opp mot eventuelle økonomiske motytelser fra en utbygger.

Forslaget til regulering av utbyggingsavtaler vil bidra til større forutsigbarhet på forhånd, men prinsippet om at avtale ikke kan foretas før planbehandling må være helt klart og ufravikelig.

Når det gjelder konkret forslag til § x-4 om saksbehandling og offentlighet, så synes dette noe vel omfattende. Vi ser ikke det store behovet for en så omfattende og offentlig prosess der forhandlinger starter etter at planvedtak er fattet. Der forhandlinger starter opp under planprosessen kan det være på sin plass med et slikt opplegg.

Med hilsen


Halvor S. Karlsen
direktør


Paul A. Paulsen
byggesakssjef