

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Oslo 25-11-05

NY PLAN- OG BYGNINGSLOV, NOU 2005: 12 .
Høringsuttalelse fra Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo
(utarbeidet i samarbeid med velforeninger i Oslo, spesielt Ljans vel)

KOMM. OG REG. DEP.
29 NOV 2005
05/2258-33
TSI.O
BB ØY GAT

Generelt om forslaget til ny Plan – og bygningslov, hensikt og virkning.

Den nye loven skal forenkle planlegging og gjennomføring av nye tiltak, og føre til kortere saksbehandlingstid i kommunene. Dette skal skje slik at hensynet til kvalitet, forutberegnelighet og rettsikkerhet er ivaretatt (Kap 13.1.2.1).

Mye av den tid det tar å behandle en byggesak skyldes utvilsomt at det er mange og kompliserte transaksjoner med hver sin tidsfrist. Forenkling kan skje ved å forenkle den enkelte transaksjon, redusere antallet, og fastsette kortere frister. Alle disse forhold vurderes i utkastet, men alle har begrensninger når en samtidig skal opprettholde kravene til kvalitet, forutsigbarhet og rettsikkerhet. Mye av forsinkelsene oppstår også pga underbemanning i kommunale og statlige instanser. Og da hjelper det lite å fastsette kortere tidsfrister, hvis det ikke tilføres tilsvarende ressurser.

Det kan spares mye tid og ressurser ved bedre utforming av de reguleringsbestemmelser som gjelder for området I dag har disse gjennomgående runde og upresise formuleringer. Det bør legges mer arbeide og omtanke i utforming av gode reguleringsplaner. Med klare, entydige og konkrete reguleringsbestemmelser kan en redusere utnyttelse av uklarheter og smutthull, og redusere behovet for skjønnsavgjørelser. Saksbehandlingen ville bli enklere, og en ville få mer forutsigbarhet og færre tidkrevende konflikter i de enkelte byggesaker. Hensynet til tredjemann må ikke, og behøver heller ikke svekkes. Den må sikres gjennom de krav loven stiller til utforming av, og vanlige menneskers medvirkning, ved utarbeidelse av reguleringsplaner og andre bestemmelser. Vi ønsker at utvalget vil vurderer dett forhold nærmere.

Planutkastet legger opp til at forenklinger skal oppnåes ved å svekke naboers muligheter til å påvirke et byggeprosjekt, og derved naboenes rettsikkerhet (13.6.1). Det foreslås blant annet at det skal bli dyrere for naboer å hevde sine interesser som nabo, både mht tiltakets plassering, størrelse og utforming. Det samme gjelde forhold ved ekspropriering og refusjon. Vi mener at disse forslagen kan føre til urimeligheter, og er uakseptable.

Naboenes rettslige stilling, nabovarsling og klager.

Et byggetiltak angår ikke bare tiltakshaver og myndighet. Naboene til et tiltak er ofte like mye berørt, og må være en likeverdig part. Det er derfor nødvendig at den alminnelige beboere får anledning til å påvirke regler og bestemmelse om nye tiltak, deres lokalisering, størrelse og utforming.

Det nye forslaget legger i §21-3 opp til en nedgradering av naboens rettigheter. Blant annet foreslås nabovarsling med korte frister, gebyrer (§ 38) og at kommunen kan frita tiltakshaver fra

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

plikten til nabovarsling når de mener at naboene er lite berørt. I Oslo betyr dette at Plan- og bygningsetaten, som har et svært alvorlig troverdighetsproblem vis a vis befolkningen, skal ha denne myndighet. Videre at nabovarsling skal kunne skje gjennom annonse i lokalpresse. Det er helt uakseptabelt at dette skal kunne godtas som eneste form for nabovarsling.

I § 21-4 heter det at kommunen kan iverksette forhåndskonferanse hvor alle berørte parter (også naboer/gjenboere/velforening) deltar. Slik forhåndskonferanse kan bidra til å fjerne mange konflikter, og vi synes dette er positivt.

Når naboer har innspill, eller foreslår eller krever endring av forhold ved tiltaket, blir dette automatisk karakterisert som "klage". Dette bidrar til at naboenes forslag får et negativt preg. Vi ønsker at naboenes rett til å påvirke både reguleringsplan og konkrete tiltak skal respekteres, og hjemles i denne loven.

Lovforslaget sier om klagebehandling i byggesaker, at vedtatt reguleringsplan og dispensasjon ikke skal kunne påklages (omkamp om vedtatt reguleringsplan). Vi er enige i at vedtatt plan ikke bør kunne påklages i en byggesak, men er totalt uenig i at en dispensasjon ikke kan påklages av naboer som blir berørt av den. Det gis svært ofte dispensasjon fra reguleringsplan, også dispensasjoner som strider mot planens hovedintensjon, noe som ofte fører til konflikter, og i praksis er det naboene som blir taperen.

Som konklusjon vil vi si at det er mange ubenyttede muligheter for å spare mye tid i byggesaker. Eksempler er klarere reguleringsbestemmelser (utarbeiding med "nabo"-medvirkning), rask tilbakemelding når en byggesøknad ikke er komplett, og mer hensiktsmessige regler for hvilke forhold som kan påklages. Vi mener at det er unødvendig og helt uakseptabelt å redusere på nabovarsling og nabomedvirkning. Tvert imot burde det brukes mer tid og omtanke på å heve kvaliteten på denne prosessen, det kan redusere mange konflikter og mye tid i seg selv. Vi synes forøvrig at forholdet til naboer er så viktig at loven burde ha en egen paragraf om dette.

Forslag til forbedret nabovarsling for tiltak som krever søknad eller melding (tillegg til § 21.3?)

Det foreslås at det innarbeides i loven et pålegg til tiltakshaver om å arrangere en høring eller nabomøte tidligst mulig i saksforberedelsene. Inviterte deltakere, ved siden av tiltakshaver og utførende foretak (ansvarshavende), skal være alle aktuelle naboer/gjenboere og representant for den lokale velforening.

Nabomøtet kommer i tid før Forhåndskonferansen som allerede er i forslaget. Hensikten med nabomøtet er informasjon og dialog om tiltaket, dets plassering og orientering på tomten, størrelse og utforming, om det er søkt om dispensasjon fra gjeldende regulering, og om gjennomføringen. Møtet bør kombinere med en befaring.

Tiltakshaver forhåndsvarsler naboer/gjenboere etc. så tidlig som mulig om dato for igangsetting av prosjektering, og at det like etter igangsettingen av prosjekteringen vil bli innkalt til nabomøte med 2 ukers varsel. I forhåndsvarslingen skal det være informasjon om tenkt størrelse og utforming av byggeprosjektet, og at naboer kan melde fra snarest om forhold eller hensyn de synes er viktige.

Tiltakshaver lager ved møtet avslutning en protokoll som underskrives av deltakerne, gjerne på et standardisert formular. Protokollen inngår som obligatorisk dokument i byggesøknaden, de som er varslet men ikke møter, går glipp av muligheten for påvirkning på dette tidspunkt.

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

Samlet vil naboenes mulighet til medvirkning ligge i denne rekkefølge: Varsling - Nabomøte- Nabovarsel - Forhåndskonferanse - Offentlig ettersyn. Med god kommunikasjon og realistiske frister skal ikke dette forsinke planleggingsprosessen, tvert i mot; når naboenes innspill kommer tidlig i prosessen kan de bli tatt hensyn til på en enklere måte enn ved senere protester.

De lovfestede nabovarslet bør fortsette, men forbedres ved at det utarbeides og følges en sjekklister som sier hva nabovarslet skal inneholde og hvilke dokumenter som er tilgjengelige for den som mottar varslet.

§ 36 Refusjon - hvor mange ganger skal enkelte betale for samme infrastruktur?

Hovedreglen er at en utbygger skal bekoste nødvendig infrastruktur, som anlegg/utbedring av veg og ledninger for vann og avløp, noe som i prinsippet er rimelig. Det er i forslaget utarbeidet et nytt og enklere system for beregning av refusjonens størrelse.

Refusjonsordningen fungerer bra ved utbygging i ubebygde områder. Men den fører til store urimeligheter når det gjelder fortetting i etablerte områder. I slike etablerte områder er infrastrukturen i sin tid blitt bekostet av de eldre eiendommene, og senere vederlagsfritt overtatt av kommunen. Det at denne infrastrukturen må utbedres fordi nye boenheter skal knyttes til, burde ikke belastes de som allerede har betalt.

Begrunnelsen for nåværende ordning er at eiendommene øker i verdi. Dette er svært ofte tvilsomt, men umulig å bevise eller motbevise. Det er ikke tatt hensyn til dette i regelverket, og det fører til store urimeligheter. Vi ber om at forholdet vurderes, og blir rettet opp. Eventuelt kan hele regelverket omarbeides f.eks slik at utgiftene dekkes ved tilknytningsavgifter (men ikke begge deler!). Eksisterende brukere av infrastruktur som veier etc. må ikke bli belastet med de utgifter som følger av at nye brukere knyttes til. Dette er et viktig prinsipp som bør innarbeides i loven.

§24 Kvalitetsikring, og §37 Ulovlighetsoppfølging

Det alminnelige inntrykket er at oppfølgingen av de enkelte byggetiltak er lite effektiv, stedlig kontroll av nøytral instans synes å være helt fraværende. Reaksjonen på feil, ofte påpekt av andre, er altfor svak. Større, ressurssterke aktører regner etter eget utsagn med, at det lønner seg å ta sjanser ved å gå på akkord med det som er godkjent og andre pålegg, fordi kontroll og straffereaksjonene er svake. Dette viser at reglene må strammes inn kraftig, for å få bedre styring på kommunenes oppfølging av byggesaker. Hva skjer f.eks når et bygg er "blitt" høyere, eller plassert annerledes enn godkjent, til betydelig skade for naboer?

Det nye forslaget er en klar forbedring. Vi håper bl.a. at bedret upartisk tilsyn vil medvirke til å heve kvaliteten og lovligheten.

Med hilsen

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo



Eivind Bødtker
Styreleder



Torkild Thurmann-Moe
Leder av KUV's reguleringsutvalg