



Det kongelige kommunal- og regionaldepartement  
Postboks 8112 Dep.

0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP.	
02. DES 2005	
05/2258-86	
Ark	451.0
Avd	BB, BY GATT

Vår ref.:  
Saksbeh.: KZK  
Saksnr.: 05/02489-005

Deres ref.:  
05/2258


Ark.:  
TB

Dato:  
01.12.2005

### HØRINGSUTTALELSE FRA OPPEGÅRD KOMMUNE BYGNINGSLOVUTVALGETS ANDRE DELUTREDNING NOU 2005:12

Formannskapet er høringsinstans i Oppegård kommune. Formannskapet vedtok i møte 30.11.05 vedlagte innstilling og saksutredning som kommunens høringsuttalelse til bygningslovutvalgets andre delutredning.

Med hilsen

  
Karen Zwicky Knobel  
Leder Byggesak

Vedlegg:

Særutskrift fra møte i formannskapet 30.11.05, sak 0127/05.

05/2258 - 86

## OPPEGÅRD KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Utvalg for miljø og plan	29.11.2005	0092/05
Formannskapet	30.11.2005	0127/05

Saksbehandler: Karen Zwicky Knobel Arkiv: TB 05/02489

**HØRING NOU 2005:12 - MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING II  
BYGNINGSLOVUTVALGETS ANDRE DELUTREDNING MED LOVFORSLAG**

Vedlegg:

Utkast til ny plan- og bygningslov (bygningdelen)

Høringsdokument med sammendrag ligger på internett:

<http://odin.dep.no/krd/bygningslov/016031-990151/dok-bn.html>

**Formannskapets behandling 30.11.2005:**

Til møtet forelå protokollen fra UMPs behandling av saken.

Repr. Løvaas tok opp Høyres endringsforslag til pkt. 11 fra UMP:

Setning nr. 2 utgår, slik at pkt. lyder:

"Kommunen er positiv til en reduksjon av klagemuligheten for forhold som tidligere har vært behandlet og som er avgjort."

Repr. Bjørnstad tok opp Venstres endringsforslag til pkt. 7 fra UMP:

Første setning strykes. Andre setning endres til: "All saksbehandling som skal belegges med tidsfrister bør samordnes slik at ikke arbeidsoppgavene har forskjellige tidsfrister." Ellers som innstillingen

Votering:

Innst. pkt. 1 og 2 enstemmig vedtatt

Innst. pkt. 3 vedtatt med 6 mot 3 stemmer (Ap, SV)

Innst. pkt. 4-19 med endringsforslagene enstemmig vedtatt

**Etter dette lyder formannskapets vedtak slik:**

Utvalg for miljø og plan anbefaler formannskapet å vedta følgende uttalelse til NOU 2005:12:

1. Kommunen er positiv til utkast til den nye plan- og bygningsloven hva angår opprydding, systematisering og struktur. Kommunen mener at fordeling mellom lov og forskrift må skjerpes noe mer enn det som kommer frem i det nye lovforslaget. Færre rettslige styringsnormer er positivt. Dette utkastet er et betydelig effektiviseringstiltak og en tilrettelegging for elektroniske byggesøknader.
2. Kommunen er positiv til å selv kunne forskriftsfeste hvilke tiltak kommunen mener bør kunne unntas fra saksbehandlingsreglene.
3. Kommunen ser effektivisering og forbedring som resultat dersom deler av saksbehandlingen kunne privatiseres. Dog er kommunen av den oppfatning at det må et

- betydelig kompetanseheving til for at ytterligere privatisering kan gjennomføres. Kommunen forutsetter at myndighetsutøvelsen forblir i kommunen.
4. Kommunen anser opprettelse av en byggeteknisk nemd som viktig for økt engasjement for utviklingen av nye byggetekniske løsninger basert på funksjonskrav i forskriftene.
  5. Kommunen mener søknadssystemets antall "spor" må reduseres. Det er i dag for mange måter å søke på (rammesøknad, ettrinnsøknad, søknad om enkle tiltak, melding om tiltak samt unntak). Utkastet medfører effektiviseringsgevinst i det loven tilrettelegger for elektroniske søknader. Avvikling av meldingsordningen og "enkle tiltak" i dagens form ansees som nødvendig. Antall regler reduseres og antall skjønsmessige kriterier reduseres. Et tiltak vil være enten søknadspliktig eller unntatt søknadsplikten. Søknadssystemet blir dermed lettere å forstå for alle parter og mange misforståelser ryddes av veien.
  6. Kommunen mener at presiseringer i saksbehandlingsreglene skaper muligheter for ryddig og effektiv saksbehandling. Forslaget til mulighet for felles saksbehandling for detaljplan og byggesak bør føre til økt effektivitet samtidig som alle prosjektets sider belyses i en prosess.
  7. All saksbehandling som skal belegges med tidsfrister, bør samordnes slik at ikke arbeidsoppgavene har forskjellige tidsfrister. Tidsfrister skal være lovfestet, men selve fristlengden må være samlet i fremtidig forskrift og ikke i loven.
  8. Hvilke tilfeller der kommunen kan fritta for nabovarsling må gjøres konkret. Problematikken omkring ytterligere nabovarsling etter første varsel må avklares.
  9. Kommunen er enig i at forhåndskonferansen må utvikles videre til å bli den gode arena for møte mellom utbygger og alle aktuelle myndighetsinstanser.
  10. Kommunen mener at mekling mellom parter i en klagesak ikke bør lovfestes. Konflikter mellom partene i byggesaken må løses uten kommunens hjelp.
  11. Kommunen er positiv til en reduksjon av klagemuligheten for forhold som tidligere har vært behandlet og som er avgjort.
  12. Kommunen mener godkjenning av foretak kun skal skje sentralt. Kommunen ser det positivt at det blir en tettere forbindelse mellom kommunens tilsynsfunksjon og den sentrale godkjenningsordningen, og det blir ført statlig oppsyn med om kommunene fører tilsyn.
  13. Kommunen mener at tilsynet må styrkes ved at kommunene utfører flere tilsyn enn i dag. Kvalitetsheving av byggene våre er avhengig av et effektivt tilsyn. Det må legges til rette for gode verktøy for tilsynsoppgaven slik at denne kan gjennomføres rasjonelt og uten at det går ut over rettssikkerheten.
  14. Kommunen støtter seg til utvalgets forslag om at ulovlighetsoppfølgingen må styrkes i kommunene. I den forbindelse kan det være interessant å la oppgaven med ulovlighetsoppfølging skje som et felles prosjekt innen flere kommuner. Muligheten til å ta gebyrer må kunne finansiere en slik ordning. Utarbeidelse av hjelpemidler for bruk til oppfølging ansees som positivt.
  15. Kommunen støtter forslag til skjerpelse i universell utforming, og mener at kravene i større grad også kan gjelde for alle typer boligbygg – slik som vanlige eneboliger og tomannsboliger. I områder der topografien er meget utfordrende kan loven legge opp til unntak fra universell utforming.

Oppegård kommune registrerer at NOU 2005:12 ikke omtaler plan- og bygningslovens (pbl) forhold til ny Lov om egedomsregistrering, Ot.prp. nr. 70. Kommunen har følgende merknader til endringer i pbl som er omtalt i Ot.prp. nr. 70:

16. Kommunen støtter forslagene til endringer i pbl slik de foreligger i Ot.prp. nr. 70 Om lov om eideomsregistrering. Det er viktig at det søkes om tillatelse for å opprette både ny grunneiendom, anleggseiendom, nytt jordsameige og arealoverføring.
17. Kommunen mener at også grensejustering må være gjenstand for vurdering og tillatelse etter pbl. Erfaring tilsier at grensejusteringer i byer/tettsteder ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som utnyttelsesgrad og minste netto tomtestørrelse. For å få kunnskap om dette tidlig i prosessen bør også disse sakene være gjenstand for tillatelse fra offentlig myndighet.
18. Det er viktig at kommunen får hjemmel til å stille krav om at det foretas en oppmålingsforretning for å avklare eventuelle uklare grenser, før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. Dette vil være viktig spesielt i byer/tettsteder. Dersom eiendomsgrensene er uklare, kan utregning av utnyttelsesgrad og sikring av kritiske minsteavstander være vanskelig. Kravet om oppmålingsplikt bør være gjenstand for en konkret behovsvurdering i den enkelte byggesak. Kravet må stilles før det gis rammetillatelse.
19. Ved opprettelse av anleggseiendom er det etter kommunens vurdering behov for å kunne stille krav i deletillatelsen. Disse kravene må avklares nærmere i forskriftene, men forskriftshjemmelen må sikres. Eksempel på krav det kan være aktuelt å stille i deletillatelsen for anleggseiendommer er innsendelse av x-, y- og z-verdier for anleggseiendommen. Etter vår vurdering vil dette være krav som ikke er hensiktsmessige å ta i forskriftene til Lov om eideomsregistrering.

#### **Utvalg for miljø og plans behandling 29.11.2005:**

Representanten Arnesen fremmet følgende endringsforslag til pkt. 11: setning nr. 2 utgår, slik at pkt. lyder :

"Kommunen er positiv til en reduksjon av klagemuligheten for forhold som tidligere har vært behandlet og som er avgjort."

Representanten Sjøvold fremmet følgende endringsforslag til pkt. 7:

1. setning strykes. 2. setning endres til : "All saksbehandling som skal belegges med tidsfrister bør samordnes slik at ikke arbeidsoppgavene har forskjellige tidsfrister". Ellers som innstillingen.

Votering :

Sjøvolds endringsforslag til pkt. 7 enstemmig tiltrådt.

Arnesens endringsforslag til pkt. 11 enstemmig tiltrådt.

Innstillingen for øvrig enstemmig tiltrådt.

#### **Etter dette lyder Utvalg for miljø og plans vedtak slik:**

Utvalg for miljø og plan anbefaler formannskapet å vedta følgende uttalelse til NOU 2005:12:

1. Kommunen er positiv til utkast til den nye plan- og bygningsloven hva angår opprydding, systematisering og struktur. Kommunen mener at fordeling mellom lov og forskrift må skjerpes noe mer enn det som kommer frem i det nye lovforslaget. Færre rettslige styringsnormer er positivt. Dette utkastet er et betydelig effektiviseringstiltak og en tilrettelegging for elektroniske byggesøknader.
2. Kommunen er positiv til å selv kunne forskriftsfeste hvilke tiltak kommunen mener bør kunne unntas fra saksbehandlingsreglene.
3. Kommunen ser effektivisering og forbedring som resultat dersom deler av saksbehandlingen kunne privatiseres. Dog er kommunen av den oppfatning at det må et betydelig kompetanseheving til for at ytterligere privatisering kan gjennomføres. Kommunen forutsetter at myndighetsutøvelsen forblir i kommunen.

4. Kommunen anser opprettelse av en byggeteknisk nemd som viktig for økt engasjement for utviklingen av nye byggetekniske løsninger basert på funksjonskrav i forskriftene.
5. Kommunen mener søknadssystemets antall "spor" må reduseres. Det er i dag for mange måter å søke på (rammesøknad, ettrinnsøknad, søknad om enkle tiltak, melding om tiltak samt unntak). Utkastet medfører effektiviseringsgevinst i det loven tilrettelegger for elektroniske søknader. Avvikling av meldingsordningen og "enkle tiltak" i dagens form ansees som nødvendig. Antall regler reduseres og antall skjønsmessige kriterier reduseres. Et tiltak vil være enten søknadspliktig eller unntatt søknadsplikten. Søknadssystemet blir dermed lettere å forstå for alle parter og mange misforståelser ryddes av veien.
6. Kommunen mener at presiseringer i saksbehandlingsreglene skaper muligheter for ryddig og effektiv saksbehandling. Forslaget til mulighet for felles saksbehandling for detaljplan og byggesak bør føre til økt effektivitet samtidig som alle prosjektets sider belyses i en prosess.
7. All saksbehandling som skal belegges med tidsfrister, bør samordnes slik at ikke arbeidsoppgavene har forskjellige tidsfrister. Tidsfrister skal være lovfestet, men selve fristlengden må være samlet i fremtidig forskrift og ikke i loven.
8. Hvilke tilfeller der kommunen kan fritta for nabovarsling må gjøres konkret. Problematikken omkring ytterligere nabovarsling etter første varsel må avklares.
9. Kommunen er enig i at forhåndskonferansen må utvikles videre til å bli den gode arena for møte mellom utbygger og alle aktuelle myndighetsinstanser.
10. Kommunen mener at mekling mellom parter i en klagesak ikke bør lovfestes. Konflikter mellom partene i byggesaken må løses uten kommunens hjelp.
11. Kommunen er positiv til en reduksjon av klagemuligheten for forhold som tidligere har vært behandlet og som er avgjort.
12. Kommunen mener godkjenning av foretak kun skal skje sentralt. Kommunen ser det positivt at det blir en tettere forbindelse mellom kommunens tilsynsfunksjon og den sentrale godkjenningsordningen, og det blir ført statlig oppsyn med om kommunene fører tilsyn.
13. Kommunen mener at tilsynet må styrkes ved at kommunene utfører flere tilsyn enn i dag. Kvalitetsheving av byggene våre er avhengig av et effektivt tilsyn. Det må legges til rette for gode verktøy for tilsynsoppgaven slik at denne kan gjennomføres rasjonelt og uten at det går ut over rettssikkerheten.
14. Kommunen støtter seg til utvalgets forslag om at ulovlighetsoppfølgingen må styrkes i kommunene. I den forbindelse kan det være interessant å la oppgaven med ulovlighetsoppfølging skje som et felles prosjekt innen flere kommuner. Muligheten til å ta gebyrer må kunne finansiere en slik ordning. Utarbeidelse av hjelpemidler for bruk til oppfølging ansees som positivt.
15. Kommunen støtter forslag til skjerpelse i universell utforming, og mener at kravene i større grad også kan gjelde for alle typer boligbygg – slik som vanlige eneboliger og tomannsboliger. I områder der topografien er meget utfordrende kan loven legge opp til unntak fra universell utforming.

Oppegård kommune registrerer at NOU 2005:12 ikke omtaler plan- og bygningslovens (pbl) forhold til ny Lov om eigedomsregistrering, Ot.prp. nr. 70. Kommunen har følgende merknader til endringer i pbl som er omtalt i Ot.prp. nr. 70:

16. Kommunen støtter forslagene til endringer i pbl slik de foreligger i Ot.prp. nr. 70 Om lov om eigedomsregistrering. Det er viktig at det søkes om tillatelse for å opprette både ny grunneiendom, anleggseiendom, nytt jordsameige og arealoverføring.

17. Kommunen mener at også grensejustering må være gjenstand for vurdering og tillatelse etter pbl. Erfaring tilsier at grensejusteringer i byer/tettsteder ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som utnyttelsesgrad og minste netto tomtestørrelse. For å få kunnskap om dette tidlig i prosessen bør også disse sakene være gjenstand for tillatelse fra offentlig myndighet.
18. Det er viktig at kommunen får hjemmel til å stille krav om at det foretas en oppmålingsforretning for å avklare eventuelle uklare grenser, før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. Dette vil være viktig spesielt i byer/tettsteder. Dersom eiendomsgrensene er uklare, kan utregning av utnyttelsesgrad og sikring av kritiske minsteavstander være vanskelig. Kravet om oppmålingsplikt bør være gjenstand for en konkret behovsvurdering i den enkelte byggesak. Kravet må stilles før det gis rammetillatelse.
19. Ved opprettelse av anleggseiendom er det etter kommunens vurdering behov for å kunne stille krav i deletillatelsen. Disse kravene må avklares nærmere i forskriftene, men forskriftshjemmelen må sikres. Eksempel på krav det kan være aktuelt å stille i deletillatelsen for anleggseiendommer er innsendelse av x-, y- og z-verdier for anleggseiendommen. Etter vår vurdering vil dette være krav som ikke er hensiktsmessige å ta i forskriftene til Lov om egedomsregistrering.

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

### **INNSTILLING:**

Utvalg for miljø og plan anbefaler formannskapet å vedta følgende uttalelse til NOU 2005:12:

1. Kommunen er positiv til utkast til den nye plan- og bygningsloven hva angår opprydding, systematisering og struktur. Kommunen mener at fordeling mellom lov og forskrift må skjerpes noe mer enn det som kommer frem i det nye lovforslaget. Færre rettslige styringsnormer er positivt. Dette utkastet er et betydelig effektiviseringstiltak og en tilrettelegging for elektroniske byggesøknader.
2. Kommunen er positiv til å selv kunne forskriftsfeste hvilke tiltak kommunen mener bør kunne unntas fra saksbehandlingsreglene.
3. Kommunen ser effektivisering og forbedring som resultat dersom deler av saksbehandlingen kunne privatiseres. Dog er kommunen av den oppfatning at det må et betydelig kompetanseheving til for at ytterligere privatisering kan gjennomføres. Kommunen forutsetter at myndighetsutøvelsen forblir i kommunen.
4. Kommunen anser opprettelse av en byggeteknisk nemd som viktig for økt engasjement for utviklingen av nye byggetekniske løsninger basert på funksjonskrav i forskriftene.
5. Kommunen mener søknadssystemets antall "spor" må reduseres. Det er i dag for mange måter å søke på (rammesøknad, ettrinnsøknad, søknad om enkle tiltak, melding om tiltak samt unntak). Utkastet medfører effektiviseringsgevinst i det loven tilrettelegger for elektroniske søknader. Avvikling av meldingsordningen og "enkle tiltak" i dagens form ansees som nødvendig. Antall regler reduseres og antall skjønsmessige kriterier reduseres. Et tiltak vil være enten søknadspliktig eller unntatt søknadsplikten. Søknadssystemet blir dermed lettere å forstå for alle parter og mange misforståelser ryddes av veien.
6. Kommunen mener at presiseringer i saksbehandlingsreglene skaper muligheter for ryddig og effektiv saksbehandling. Forslaget til mulighet for felles saksbehandling for detaljplan og byggesak bør føre til økt effektivitet samtidig som alle prosjektets sider belyses i en prosess.
7. Innføring av ytterligere tidsfrister ser kommunen som nødvendig. Dersom all saksbehandling likevel skal belegges med tidsfrister, bør disse samordnes noe slik at ikke

- arbeidsoppgavene har forskjellige tidsfrister. Tidsfrister skal være lovfestet, men selve fristlengden må være samlet i fremtidig forskrift og ikke i loven.
8. Hvilke tilfeller der kommunen kan fritas for nabovarsling må gjøres konkret. Problematikken omkring ytterligere nabovarsling etter første varsel må avklares.
  9. Kommunen er enig i at forhåndskonferansen må utvikles videre til å bli den gode arena for møte mellom utbygger og alle aktuelle myndighetsinstanser.
  10. Kommunen mener at mekling mellom parter i en klagesak ikke bør lovfestes. Konflikter mellom partene i byggesaken må løses uten kommunens hjelp.
  11. Kommunen er positiv til en reduksjon av klagemuligheten for forhold som tidligere har vært behandlet og som er avgjort. Kommunen er også enig i at det kan tas et mindre gebyr for klager som sendes inn til behandling.
  12. Kommunen mener godkjenning av foretak kun skal skje sentralt. Kommunen ser det positivt at det blir en tettere forbindelse mellom kommunens tilsynsfunksjon og den sentrale godkjenningsordningen, og det blir ført statlig oppsyn med om kommunene fører tilsyn.
  13. Kommunen mener at tilsynet må styrkes ved at kommunene utfører flere tilsyn enn i dag. Kvalitetsheving av byggene våre er avhengig av et effektivt tilsyn. Det må legges til rette for gode verktøy for tilsynsoppgaven slik at denne kan gjennomføres rasjonelt og uten at det går ut over rettssikkerheten.
  14. Kommunen støtter seg til utvalgets forslag om at ulovlighetsoppfølgingen må styrkes i kommunene. I den forbindelse kan det være interessant å la oppgaven med ulovlighetsoppfølging skje som et felles prosjekt innen flere kommuner. Muligheten til å ta gebyrer må kunne finansiere en slik ordning. Utarbeidelse av hjelpemidler for bruk til oppfølging ansees som positivt.
  15. Kommunen støtter forslag til skjerpelse i universell utforming, og mener at kravene i større grad også kan gjelde for alle typer boligbygg – slik som vanlige eneboliger og tomannsboliger. I områder der topografien er meget utfordrende kan loven legge opp til unntak fra universell utforming.

Oppegård kommune registrerer at NOU 2005:12 ikke omtaler plan- og bygningslovens (pbl) forhold til ny Lov om egedomsregistrering, Ot.prp. nr. 70. Kommunen har følgende merknader til endringer i pbl som er omtalt i Ot.prp. nr. 70:

16. Kommunen støtter forslagene til endringer i pbl slik de foreligger i Ot.prp. nr. 70 Om lov om egedomsregistrering. Det er viktig at det søkes om tillatelse for å opprette både ny grunneiendom, anleggseiendom, nytt jordsameie og arealoverføring.
17. Kommunen mener at også grensejustering må være gjenstand for vurdering og tillatelse etter pbl. Erfaring tilsier at grensejusteringer i byer/tettsteder ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som utnyttelsesgrad og minste netto tomtestørrelse. For å få kunnskap om dette tidlig i prosessen bør også disse sakene være gjenstand for tillatelse fra offentlig myndighet.
18. Det er viktig at kommunen får hjemmel til å stille krav om at det foretas en oppmålingsforretning for å avklare eventuelle uklare grenser, før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. Dette vil være viktig spesielt i byer/tettsteder. Dersom eiendomsgrensene er uklare, kan utregning av utnyttelsesgrad og sikring av kritiske minsteavstander være vanskelig. Kravet om oppmålingsplikt bør være gjenstand for en konkret behovsvurdering i den enkelte byggesak. Kravet må stilles før det gis rammetillatelse.
19. Ved opprettelse av anleggseiendom er det etter kommunens vurdering behov for å kunne stille krav i deletillatelsen. Disse kravene må avklares nærmere i forskriftene, men forskriftshjemmelen må sikres. Eksempel på krav det kan være aktuelt å stille i

deletillatelsen for anleggseiendommer er innsendelse av x-, y- og z-verdier for anleggseiendommen. Etter vår vurdering vil dette være krav som ikke er hensiktsmessige å ta i forskriftene til Lov om egedomsregistrering.

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag

Bygningslovutvalget ble oppnevnt av Kongen i statsråd 15. mars 2002 med bakgrunn i at regjeringen så behov for en gjennomgående revisjon av bygningslovgivningen. Det er ikke tidligere blitt foretatt noen helhetlig gjennomgang av lovverket, og mange delrevisjoner gjennom årenes løp har gjort loven uoversiktlig og lite systematisk. Det er derfor lagt opp til en helt ny lovstruktur.

I første delutredning ( NOU 2003:24) behandlet bygningslovutvalget prinsipielle spørsmål knyttet til de fleste av de temaene utvalget ble bedt om i sitt mandat, og la frem et forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler, innledende analyser, vurderinger og veivalg.

Delutredning II inneholder drøftelser av alle emner i mandatet basert på innspillene fra høringen i første delutredning. Det legges frem en helt ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven. Utvalgets vurderinger og forslag er enstemmig, bortsett fra spørsmålet om lovfesting av regler om forhandlinger og mekling som frivillig alternativ til ordinær klagesaksbehandling.

Alle forandringer i loven skal ivareta forenkling, effektivisering, rettssikkerhet samt kvalitativ forbedring eller opprettholde kvalitet. Det legges opp til en grundig gjennomgang og strukturendring av dagens bygningslovgivning. Delutredningen er på 544 sider og høringsfristen er satt til 01.12.05.

## VURDERING

Oppegård kommunes høringsuttalelse har tatt utgangspunkt i lovutvalgets sammendrag, og kommentert de forhold som av denne kommunen ansees som viktige i arbeidet med en mer effektiv bygningslovgivning både for brukere og kommunen. Noen av forholdene ble kommentert i første høringsuttalelse og gjentas ikke i denne. Meldingsordningen ble i forrige høringsuttalelse ønsket beholdt, mens den nå ønskes avvirket under visse forutsetninger.

### Rettslige normer

*Bygningslovutvalget finner at det er effektiviserende og forenklende å skille klart mellom normer med og uten rettsvirkning, og å ha færrest mulige normnivåer. Behovet for normer til å styre byggesaksbehandlingen synes tilfredsstillende dekket gjennom lov, forskrift og planbestemmelser. Det foreslås derfor at vedtektshjemmelen oppheves og at retningslinjer uten rettsvirkning bør gis som veiledninger og anbefalinger.*

### Kommentarer:

Rådmannen er enig med utvalget at det er klart effektiviserende å rydde i mengden av ulike normer. Normer som skal styre byggesaksbehandlingen må være entydige i sin rettsvirkning, og en opprydding lokalt er nødvendig. Uklar rettsvirkning medfører betydelig merforbruk av tid både i avklarings- og klageprosesser for begge parter i en søknadsprosess. Rådmannen er enig at normer for byggesaksbehandlingen er dekket gjennom lov, forskrift og planbestemmelser, og at retningslinjer uten rettsvirkning gis som veiledninger og anbefalinger. Ved fjerning av vedtektshjemmelen vil loven bli oversiktlig og brukervennlig samtidig som eldre utdaterte og delvis avskrevne ikke-kunngjorte vedtekter fjernes.



Kommunene må ved en slik endring gjennomgå og ta stilling til mengden av normer og sortere disse utfra rettsvirkningen de skal ha. Dette vil øke rettssikkerheten og heve kvaliteten i byggesaksbehandlingen. I tillegg må oppryddingen gjøres med tanke på bruk av IKT, der opplysninger av betydning for søknaden skal legges lett tilgjengelig for brukerne.

### **Lovstruktur**

*Planlovutvalgets lovforslag er lagt til grunn når det gjelder store deler av del I (Plan- og bygningslovens alminnelige del) og hele del II (Om planer). Bygningslovutvalgets hovedfokus har vært på del III (Om bygninger: Reglene om søknadsplikt/unntak fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene samles og plasseres først. Deretter kommer alle materielle bestemmelser. Reglene er plassert i kronologisk rekkefølge i forhold til normal saksflyt i en byggesak, og i forhold til hva som fremstår som en naturlig og logisk rekkefølge for de som skal bruke loven. Utvalget har videre lagt vekt på å foreta en forenkling og en opprydding av lovtekstene.*

### Kommentar:

Rådmannen anser oppryddingen i loven som et viktig tiltak i å effektivisere saksbehandlingen. En ryddig lov vil også gjøre den mer brukervennlig for alle parter. Rådmannen ser tiden som overmoden for opprydding og systematisering av lovteksten. Utvalget bør fortsette fokuseringen på hva som skal være i loven og hva som skal flyttes til forskrift.

### **Lovens saklige virkeområde**

*Plan- og bygningslovgivningen skal sikre gjennomføringen og realiseringen av vedtatte planer, og lovens saklige virkeområde bør gjenspeile dette. Mindre tiltak uten avgjørende offentligrettslig eller samfunnsmessig betydning og ofte av bagatellmessig art bør unntas byggesaksbehandlingen. Avgrensning av slike tiltak må eventuelt foretas i sentral eller kommunal forskrift.*

### Kommentar:

Rådmannen mener at tiltak som skal saksbehandles må begrenses i den grad det er mulig innenfor det loven er ment å ivareta. Kommunens effektiviseringsgevinst ligger også i det å kunne unnta og avvise mindre tiltak.

### **Forholdet til andre lover**

*Utvalget foreslår en klargjøring og presisering av bygningsmyndighetenes koordineringsansvar i forhold til andre myndigheter (både internt i kommunen og overfor andre myndigheter). Det foreslås også å pålegge tiltakshaver selv i større grad enn i dag å forhåndsavklare tiltaket i forhold til sektor-/særlovsmyndigheter. Bygningsmyndigheten har da plikt til å veilede om hvilke andre myndigheter som er aktuelle i den konkrete sak.*

### Kommentar:

Rådmannen finner også dette forslag effektiviserende. Klargjøring av de enkelte aktørenes roller og oppgaver vil effektivisere saksbehandlingen. I dag brukes mye av tiden i kommunen til rollen som koordinator mellom søker og andre myndigheter, særlig går det mye tid i de tilfeller der sektormyndighetene ikke samtykker til tiltaket og saken skal gå flere runder.

### **Oppgave og rollefordeling – privatisering av oppgaver**

*Bygningsmyndighetenes oppgaver har i stor grad karakter av offentlig myndighetsutøvelse. Å treffe avgjørelser om tillatelse, utøvelse av tilsyn eller bruk av sanksjoner mot ulovligheter, ligger i kjerneområdet for den offentlige myndighetsutøvelse på dette feltet. Slike oppgaver stiller særlige krav til ivaretagelse av offentlige interesser, herunder å sikre rettssikkerhet, legitimitet og nøytralitet i håndhevelsen av plan- og bygningsloven.*

**Kommentar:**

Rådmannen mener at kommunens byggesaksbehandlingen på sikt bør kunne begrense seg til myndighetsutøvelsen. Det betyr at flere oppgaver, også gjerne saksutredning overføres til private. Etter rådmannens erfaring må det betydelig kompetanseheving til i deler av privat sektor før byggesaksbehandlingen kan privatiseres. Erfaring med bransjen i dag viser stor variasjon i kvaliteten på søknader som utarbeides. Det synes som interessen for å legge ressurser i god prosjektering ikke er en prioritert oppgave for tiltakshaver/ansvarlig søker.

**Byggteknisk nemd**

*Utvalget foreslår at det opprettes en byggteknisk nemd med høy tverrfaglig kompetanse, som skal gi rådgivende uttalelser om tekniske løsninger vedrørende byggverk etter henvendelse fra en prosjekterende.*

**Kommentar:**

Rådmannen stiller seg bak utvalgets forslag. Nemda vil være et nøytralt organ som i større grad kan fristille seg fra den prosjekterende i motsetning til en ansvarlig kontrollerende for prosjektering som i dag ofte har nært og fast samarbeid med det prosjekterende foretaket. Nemda vil også etter rådmannens vurdering være pådriver til utvikling innen fagfeltene i det de prosjekterende gis tilbakemelding fra et solid fagutvalg på nye tenkte løsninger. Hvordan nemda skal kunne fungere i praksis og hvilke juridiske "nøtter" en slik nemd kan forårsake i forhold til ansvar for valgte løsninger må forutsettes løst ved utarbeidelse av forskriftene.

**Forholdet mellom byggesaksregler og kostnader**

*I høringen av første delutredning fra bygningslovutvalget hevdet flere høringsinstanser at lang saksbehandlingstid medfører høye byggekostnader, noe som igjen begrenser nybyggingen. Utvalget har fått Norges byggforskningsinstitutt til å utarbeide en rapport om hvilke regler som på hvilke stadier/faser i prosessen utløser kostnader. Rapporten viser at risikoen for økte kostnader blant annet øker når tiltakshaver gjør avvik fra offentlige planer. Dette fører ofte til protester og innsigelser. Flere av de årsaker til kostnadsøkninger som Norges byggforskningsinstitutt peker på i sin rapport, kan knyttes til svak kompetanse i en tidlig fase av prosjektet. Det er særlig tydelig når det blir nødvendig med flere runder med kommunal behandling.*

**Kommentar:**

Rådmannens erfaring med byggesøknader viser det samme som rapporten fra NBI påpeker. Nedlagte ressurser i god prosjektering medfører godt opplyste og informative søknader der vedtak så å si kan fattes på dagen. Det er få søknader der det kreves dispensasjon fra regelverket som går kurant gjennom saksbehandlingen fordi det ofte fører til at flere uttalelser må innhentes. Mangelfull prosjektering kan ofte medføre dårlige løsninger som igjen kan bli kostnadskrevende i prosjektene. For eksempel vil et tiltak med dårlig tilpassing til terreng øke kostnadene betydelig i et prosjekt. Likeså vil et avslag på søknad som følge av dårlig eller mangelfull prosjektering øke kostnadene. Rådmannen vil påstå at de kostnadene som legges ned i god prosjektering i forkant av en søknad, ikke vil overstige de merkostnadene som må brukes for å få et dårlig eller mangelfullt prosjektert oppgradert til en tilfredsstillende løsning.

**Søknadssystem og saksbehandling**

*Utvalget har funnet det hensiktsmessig å beholde hovedtrekkene i dagens regelverk så langt de forskjellige tiltakstyper der er definert innenfor eller utenfor søknadsplikten. Noen mindre*

*justeringer er foretatt for enkelte tiltakstyper. Det foreslås videre en reduksjon i antallet "spor", herunder avvikling av meldingsordningene.*

Kommentar:

Rådmannen var i sin høringsuttalelse til NOU 2003:24 ikke enig med utvalget om en avvikling av meldingsordningen. I NOU 2005:12 går utvalget inn i argumentene for avvikling av meldingsordningen og dermed reduksjonen av antall "spor" – de såkalte saksbehandlingsprosessene. Over tid har Rådmannen selv erfart meldingens usikre rettsstilling og mener at ordningen skaper usikkerhet for alle parter, i det ordningen følger et annet "saksbehandlingsopplegg" enn søknadene.

Meldingsordningen forutsetter at tiltaket som skal oppføres er i samsvar med bygningslovgivningen. Etter loven kreves det vilje og evne fra tiltakshaver for å kunne sende inn en komplett melding slik den er ment i loven. Begrepet melding er det stor forvirring omkring, og kommunen opplever at noen tror det er nok med en muntlig melding til kommunen om hva som er gjort eller hva som er tenkt gjort. Kommunen opplever i tillegg at en stor andel av meldingssakene ikke er komplette ved innsendelse, og mange av sakene er avhengig av dispensasjon. Kommunen forsøker å imøtekomme tiltakshaver og være fleksibel i bruk av meldingsordningen. Da kommunen ikke returnerer ufullstendige meldinger, men prøver å få dem komplette ved gjentatte brev til tiltakshaver blir saksbehandlingsprosessen lett uoversiktlig både for tiltakshaver og kommunen, og det som var ment å være lettvtint blir en dryg og irriterende affære, særlig for tiltakshaver.

Meldingsordningen krever betydelige ressurser for kommunene i veiledning av brukere for å finne ut hvilke behandlingsregler tiltaket skal følge. Reduksjon av antall "saksbehandlingsspor" vil også tilrettelegge for mer brukervennlig IKT-løsninger for brukerne. Rådmannen er innstilt på å arbeide aktivt med å få elektroniske søknader inn til kommunen. Det betyr også å styrke informasjon og veiledning slik at tiltakshavere kan sende sine saker elektronisk.

Dagens søknadsprosess tilrettelegger for å tilpasse krav til dokumentasjon etter tiltakets omfang. Den tillater også en viss bortfall av ansvar og kontroll når det etter kommunens skjønn er forsvarlig. Dersom tiltakene ligger innenfor visse begrensninger som for eksempel tiltak som i dag går under meldingsordningen, kan lette i kravet om ansvar og kontroll medføre at tiltakshaver fremdeles står ansvarlig for mindre tiltak på sin egen eiendom uten å gå veien om ansvarlige foretak. For kommunen vil det føre til effektivisering og en lettere veiledningsoppgave fordi det blir færre prosesser å forholde seg til. For brukere vil reduksjonen av begreper og skjønnsmessige kriterier skape lettere forståelse for prosessen.

Rådmannen ser seg enig i utvalgets forslag, så lenge avviklingen av meldingsordningen ikke medfører reduksjon av brukernes tilgang til å forestå sine egne mindre byggesaker.

Utvalget har også foreslått avvikling av søknadsformen med "enkle tiltak". Dette er komplette søknader som etter loven skal behandles innen 3 uker. Rådmannens erfaring med disse søknadstypene er dårlige. I løpet av et år kommer det inn mange søknader om enkle tiltak, men kun 1-5 søknader som kan behandles i dette saksbehandlingssporet. Det er en gjengs oppfatning at enkle tiltak betyr små byggetiltak og ikke er et begrep på en søknadsprosess. Avviklingen av enkle tiltak ser rådmannen som et effektiviseringstiltak.

### **Saksbehandling**

*Bygningslovutvalget har tatt utgangspunkt i gjeldende saksbehandlingsregler og foreslår i det alt vesentligste å videreføre det systemet for behandling av byggesaker som er vel innarbeidet hos tiltakshavere, kommunene og øvrige involverte i en byggesak.*

Utvalget har vurdert en del enkeltelementer i prosessen der de mener det foreligger et potensiale for forbedringer. Disse områdene er:

- forhåndskonferansen
- tidsfrister
- tredjemannsinteresser, herunder bestemmelsene om nabovarsling
- forholdet mellom plan- og byggesak, fellesprosesser mv.
- klageordningen
- lovfesting av regler for mekling i byggesaker

### Kommentar:

#### *Forhåndskonferansen*

*Etter utvalgets syn er forhåndskonferansen et nyttig verktøy for tidlig avklaring i byggesak. En forutsetning for at forhåndskonferansen skal ha den tiltenkte funksjon og betydning, er at den benyttes som forutsatt i lov og forskrift. Tiltakshaver må bidra med konkret informasjon, og vedkommende som møter fra kommunen bør ha saksforberedt forhåndskonferansen.*

Rådmannen er enig med utvalget om klargjøringen av hva forhåndskonferansen er. Konferansen benyttes i stor grad i dag av søker og tiltakshaver til å få kommunen til å foreta en kvalitetssjekk på utarbeidet søknadsdokumenter og er ikke den gode plattform for gjensidig utveksling den er ment å være. Rådmannen opplever i dag at referat fra forhåndskonferansen ikke blir benyttet av ansvarlig søker når denne skal utarbeide sin søknadsdokumentasjon, da nødvendige krav til søknaden stilt av andre myndigheter i konferansen ikke blir fulgt opp. Likeså bør kravet til forhåndskonferanse for mindre tiltak kunne avvises av kommunen og erstattes med besøk til kommunens servicekontor, eller eventuelt med saksbehandler uten formell referatskrivning. Forhåndskonferansen skal ikke være et forum der kommunen skal drive opplæring av bransjen i plan- og bygningslovgivningen. Rådmannen har god erfaring med forhåndskonferanser i store utbyggingssaker, der begge parter er profesjonelle og innstilt på en effektiv og forsvarlig gjennomføring av byggesaken.

#### *tidsfrister*

*Utvalget foreslår at det settes en frist på 16 uker for saker som inneholder dispensasjon fra plan, samt for særskilte søknader om dispensasjon fra plan.*

Generelt mener rådmannen at innføring av ytterligere differensierte tidsfrister er unødvendig. Innføring av tidsfrister er ment som et virkemiddel for å få byggesakene effektivt ekspedert slik at saksbehandlingstid ikke blir det fordyrende leddet i byggeprosessen. Rådmannen mener tidsfristene må gjøres så romslige at det er mulig å utøve en forsvarlig saksbehandling innenfor de rammer byggesakskontorene skal virke i.

For beregning av tidsfrister mener Rådmannen de skal utføres som i domstolloven. Det vil si at det i beregningen trekkes fra ferieavvikling og andre fridager. I de fleste kommuner kan ferieavvikling medføre store økonomiske konsekvenser på grunn av tidsfaktoren når vedtakskompetansen ikke er tilstede. I små og mindre kommuner der vedtakene fattes av politikere vil også beregning av tidsfrister medføre tap av gebyrer. Slike åpenbare mangler må lukes bort innen tidsfristberegningen.

Tidsfristene bør legges til forskrift og ikke legges inn i loven. Ellers må det en lovendring til dersom fristene skal endres.

#### *trejdemannsinteresser*

Utvalget er kommet frem til at det er et reformbehov innen nabovarslingsplikten. Effektivisering av byggesaksbehandlingen må ikke gå på bekostning av rettssikkerheten. Men på den annen side må det vurderes om trejdemannsinteressene er ivaretatt på andre måter, for eksempel i forbindelse med planbehandlingen.

Rådmannen mener forslaget til ny lovtekst fremdeles er noe uklar med henblikk på i hvilket omfang bygningsmyndigheten har anledning til å fritta for varslingsplikt når den mener nabointeresser i liten grad berøres av tiltaket. Dette må komme klart frem i loven. I dag er forholdet et tolkningsspørsmål og blir et tema i klagesaksbehandlingene. Det er vanskelig å avgjøre hvor store endringer et tiltak kan tillates før naboer må varsles på nytt. Et eksempel på dette er når søknaden blir mottatt i kommunen etter første nabovarslingsrunde. Da har søker imøtekommet de protestene som kom inn, men naboene er ikke varslet på nytt om endringene tiltaket har gjennomgått. I tillegg kan kanskje naboer som ikke hadde protester til opprinnelig søknad etter endringene være ukjent med de ulemper tiltaket nå påfører dem. I verste fall kan søknaden på denne måte bli tvunget gjennom flere runder med nabovarsling, noe som forsinker prosessen og til dels belemrer naboene. Bygningsmyndigheten må få klar hjemmel i loven til å sette grenser for nabovarsling basert alene på de forhold plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Slik at dersom tiltaket etter omarbeidelse er i samsvar med bygningslovgivningen er ny varsling ikke påkrevd selv om tiltaket har gjennomgått en del endringer.

#### *forholdet mellom plan- og byggesak, fellesprosesser mv.*

Utvalget mener en sammenslåing av behandlingen av detaljplan og rammesøknad med felles varsling, felles saksbehandling, felles behandling av merknader og eventuelle klager vil kunne medføre besparelser i tid og ressurser for både kommune og utbygger. Rådmannen mener dette er aktuelt i større byer, der saksbehandlingstiden på rammesøknader fra før er lang, men mindre aktuelt i mindre kommunen. Derimot er rådmannen enig i at en felles prosess vil gi et bedre og mer detaljert bilde for hva som skal oppføres, for både politikere, administrasjon, høringsinstanser, naboer og andre som har uttalerett. En slik prosess må ende opp med to separate vedtak, ett planvedtak og ett rammevedtak grunnet forskjellige rettsvirkninger. Vedtakene kan i følge utvalget fattes i samme møte. Rådmannen mener også at kommunal saksbehandling som omfatter både plan og byggesak kan være effektiviserende i seg selv under forutsetninger som godt gjennomarbeidet materiale fra ansvarlig søker.

#### *mekling*

Bygningslovutvalget er delt i synet på lovfesting av regler om adgang til forhandlinger og mekling. Flertallet mener at adgang til frivillig mekling bør være lovhjemlet. Rådmannen antar det vil være vanskelig å komme frem til et sett regler som skal håndtere en mekling- og forhandlerrolle for kommunene. Mekling eller forhandling av konflikter for å hindre klagebehandling og forsinkelse av prosjekter og dermed spare tidsbruk i det offentlige apparatet, krever et juridisk handlingsrom for å finne akseptable løsninger. Rådmannen er noe skeptisk til innføring av nok et arbeidsområde for kommunen, og mener at partene i stor grad kan finne egne løsninger uten offentlig hjelp. Meklingen forutsetter frivillighet fra begge parter, noe som da vil tilsi et lavt konfliktnivå og ergo løsbart uten kommunal hjelp.

klageordningen

Utvalget foreslår at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende områdeplan eller detaljplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. I tillegg foreslår utvalget en 12 ukers frist for fylkesmannens klagesaksbehandling, samt at det tas et mindre gebyr for kommunens klagesaksbehandling.

Rådmannen støtter dette forslaget. Gjentatte klagebehandlinger over samme forhold må kunne avvises. Innføring av et mindre gebyr for klagebehandling vil kunne motivere klageren til å tenke gjennom sitt motiv for innsendelse av klagen og den prosess som i byggesaker etter hvert kan bli svært kostbar. Det er en balansegang mellom det å ta gebyr for klagebehandling og den rettssikkerheten loven er ment å ivareta.

Rådmannen mener at innføring av tidsfrister for fylkesmannens behandlingstid er riktig, men etterlyser sanksjoner dersom tidsfristene ikke overholdes.

**Ansvar og kontroll**

Utvalget mener det er behov for klargjøring i loven når det gjelder ansvarsforholdene.

Dagens regler er totalt sett mangelfullt beskrevet i loven og forskriftene, og i tillegg uoversiktlige og uklare både når det gjelder formuleringer, plassering og fordeling mellom lov og forskrift.

Kommentar:

Rådmannen er enig med utvalget, og har god erfaring i komplisert regelbruk innen tilsyn og ansvarsområder. Dagens regler gjør byggesakene uoversiktlige, og svært komplisert å forholde seg til. Byggesaker som går feil og der kommunen ved tilsyn skal utøve sin rolle som tilsynsmyndighet blir tung og møysommelig materie, på grensen til det u håndterlige. Ansvarsområdene er diffuse og hvilke ansvarsområder som dekker hvilke arbeidsoppgaver er i beste fall godt "kamouflert" i de fleste søknader om ansvarsrett. Rådmannen er også enig i utvalgets ønske om "normalisering" av bruk av uavhengig kontroll. Oppegård kommune benytter denne kontrollformen i større byggesaker, og merker at bransjen oppfatter dette som mistillit.

**Godkjenning av foretak**

Utvalget mener det er en vesentlig forutsetning for ordningen at den blir fulgt opp gjennom stallig og kommunalt tilsyn og at man virkelig benytter sanksjonsmulighetene der det er aktuelt. Dette fungerer ikke godt nok i dag, og det er således dette det bør satses på for å forbedre systemet. Utvalget foreslår ordningen med lokal godkjenning fjernet, og opprettholder kun en "sentral" godkjenningsordning. Denne gjøres obligatorisk i den forstand at det er et vilkår for å få tildelt ansvarsrett at man har godkjenning.

Kommentarer:

Rådmannen mener tiden er overmoden for en opprydding av regelverket omkring håndtering av de ansvarlige foretakene. Fjerning av lokal godkjenningsordning vil samle alle ansvarlige foretak i ett register, og gjøre oppgavene med oppfølging av foretakene til et statlig ansvar. Innrapportering av foretak som mister ansvarsrett i byggesakene vil ha større effekt på foretakene, da de ikke lengre har muligheten for å omgå sentral godkjenningsordning ved å søke og få lokal godkjenning. Kvalitetsheving på byggene og anleggene er helt avhengig av kvalitet og kompetanse i de foretakene som virker i næringen. Bedre kvalitet i foretakene vil også medføre bedre søknader og dermed også reduksjon i kommunens saksbehandlingstid.

**Tilsyn**

Bygningslovutvalget har lagt til grunn at kommunenes tilsyn ikke fungerer så effektivt som ønskelig. Utfordringen ligger i å finne fram til løsninger som i praksis styrker kommunens tilsyn. Det er hensiktsmessig å presisere i lovteksten at tilsyn er en oppgave som egner seg for interkommunalt samarbeid i ulike former. Utvalget har foreslått at alle tilsyn skal avsluttes med en tilsynsrapport. Rapporten skal oversendes statlig organ som slik sett kan påse at kommunene utfører sin tilsynsplikt, samt benytte rapportene til vurdering om det skal gis sentral godkjenning til et foretak, eller om godkjenningen skal trekkes tilbake.

**Kommentarer:**

Rådmannen støtter helt og holdent opp om forslagene til styrking av tilsynet i kommunene. Dette skjer ved statlig oppsyn av kommunenes tilsynsaktivitet. Tilsynet er det verktøyet som skal sikre kvalitet i byggenæringen, og vil flytte kommunenes fokus over på de viktige elementene i prosessen. Rådmannen støtter også utvalget i forslaget om å igangsette samarbeid mellom kommunene innen tilsynsområdet. Noen av follokommunene har igangsatt arbeidet med å etablere et felles tilsynskontor for Follo, Follo Byggetilsyn. Kopling mellom utført tilsyn og foretakenes sentrale godkjenning er et viktig moment for å opprettholde kvaliteten og troverdigheten i godkjenningsordningen.

**Ulovlighetsoppfølging**

Ulovlighetsoppfølging må ses i sammenheng med prosessen fra kommunens byggesaksbehandling via tilsyn til eventuell ulovlighetsoppfølging. Ulovlighetsoppfølging synes også egnet for interkommunalt samarbeid. Utvalget foreslår at Statens bygningstekniske etat utarbeider kvalitetshåndbøker, sjekklister og standardiserte maler som gjør kommunene bedre i stand til å drive aktiv ulovlighetsoppfølging. I tillegg foreslår utvalget at plan- og bygningsmyndighetene gis adgang til å ilegge et overtredelsesgebyr ved brudd på plan- og bygningsloven. For å sikre ressurser til ulovlighetsoppfølging foreslås at overtredelsesgebyret tilfaller kommunen.

**Kommentarer:**

Rådmannens erfaring med ulovligheter i byggesaker er utvilsomt at det er tids- og ressurskrevende saker som krever stor kompetanse hos den enkelte saksbehandler. Saksbehandlingen er heller ikke lønnsom for kommunene, da gebyrer for slik saksbehandling er vanskelig å få medhold til i klagesaker. Resultatet kan bli at ulovligheter ikke prioriteres høyt nok i kommunen, slik at respekten for loven reduseres. Rådmannen ser muligheten til å samarbeide med andre kommuner innen oppfølgingen av ulovlighets sakene og at mindre gebyrer for slike saker kan bidra til å styrke kommunens ressurser.

**Tilgjengelighet**

Prinsippet for universell utforming er foreslått tatt inn i formålsparagrafen i loven. Det grunnleggende krav om at bygninger skal kunne brukes av alle er innarbeidet i bestemmelsen om krav til nye bygg, og vil også gjelde eksisterende byggverk som det foretas hovedombygging på.

**Kommentarer:**

Rådmannen mener krav til universell utforming også i større grad skal gjelde privatboliger. Det er ofte uproblematisk å planlegge slik at tilgjengelighet for alle er mulig i samtlige nye bygg som skal oppføres. Undersøkelser viser at flesteparten av befolkningen en eller annen

gang i livet blir forflytningshemmet. De fleste har også familie eller venner som enten er avskåret helt, eller som må ha hjelp for å komme på besøk. Rådmannen mener at universell utforming må kunne stilles som krav dersom eiendommens topografi med enkle midler tillater god tilgjengelighet.

### **Brann**

Utvalget foreslår skjerping av brannhensynet i forhold til dagens ordning blant annet etter erfaringene fra storbrannen i Trondheim. Særskilte brannobjekter skal meddeles brannvesenet. Likeledes foreslår utvalget at det skal kunne kreves at eier legger fram dokumentasjon for byggets tilstand i forhold til de materielle bestemmelser det forutsettes å tilfredsstille. Tilgang på tilstrekkelig slokkevann vil være et forhold som prosjekterende må få avklart i forkant av søknad ettersom det er et forhold som kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.

### Kommentarer:

Rådmannen mener brann er en av de viktigste forholdene som skal vurderes ved planlegging og oppføring av bygg. Rådmannen har erfart fra større byggesaker at de er planlagt uten at de ansvarlige for prosjekteringen har hatt kontakt med brannvesen eller kommune for å finne premissene for brannprosjekteringen.

### **Gebyr**

Byggesaksbehandlingen bør etter utvalgets mening fortsatt finansieres gjennom gebyrer, innen rammen av selvkost. Etter utvalgets syn bør det fremgå av lovteksten at gebyret ikke skal overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren.

### Kommentarer:

Gebyrene som tas inn pr. år kan variere betydelig i størrelse etter hvor mange byggesaker som har vært behandlet og hvilke sakstyper som har vært dominerende "dette året". Kostnadene til byggesaksbehandlingen må sees på over flere år, og gebyrinntektene må dekke dette gjennomsnittet, selv om det medfører "overskudd og underskudd" over noen år. Gebyrene som kreves av de forskjellige sakene skal gjenspeile kostnadene med "gjennomsnittssaken".

### **Vedrørende forhold til ny Lov om egedomsregistrering:**

NOU 2005:12 omtaler ikke forholdet til ny Lov om egedomsregistrering. Det vises til Ot.prp. nr. 70, der det gis en oversikt over hvilke endringer som bør gjøres i plan- og bygningsloven (pbl) som følge av Lov om egedomsregistrering.

Rådmannen støtter forslagene slik de foreligger i Ot.prp. nr. 70, der de viktigste forholdene er at:

- Det må søkes om tillatelse etter pbl for å opprette både ny grunneiendom, anleggseiendom, nytt jordsameige og arealoverføring.
- I motsetning til det som fremgår av Ot.prp. nr. 70 mener rådmannen at også grensejustering må være gjenstand for vurdering og tillatelse etter pbl. Erfaring tilsier at grensejusteringer i byer/tettsteder ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som utnyttelsesgrad og minste netto tomtestørrelse. For å få kunnskap om dette tidlig i prosessen bør også disse sakene være gjenstand for tillatelse fra offentlig myndighet.
- Rådmannen ser det som viktig at kommunen får hjemmel til å stille krav om at det foretas en oppmålingsforretning for å avklare eventuelle uklare grenser, før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. Dette vil være viktig spesielt i byer/tettsteder. Dersom



eiendomsgrensene er uklare, kan utregning av utnyttelsesgrad og sikring av kritiske minsteavstander være vanskelig. Kravet om oppmålingsplikt bør være gjenstand for en konkret behovsvurdering i den enkelte sak. Kravet må stilles før det gis rammetillatelse.

Ved opprettelse av anleggseiendom er det etter kommunens vurdering behov for å kunne stille krav i deletillatelsen. Dette bør det gis forskriftshjemmel til. Eksempel på krav som kan være aktuelle å stille i deletillatelsen for anleggseiendommer er innsendelse av x-, y- og z-verdier for anleggseiendommen. Etter vår vurdering vil dette være krav som ikke er hensiktsmessige å ta i forskriftene til Lov om eideomsregistrering.

### **Konklusjon og anbefaling**

Ny plan- og bygningslov vil medføre noe merarbeid for kommunen i det kommunen må gå gjennom og rydde opp i det som er vedtatt av lokale retningslinjer, normer, vedtekter og forskrifter innen bygningslovgivningen. Disse må vurderes, fjernes, oppgraderes og vedtas i nye former, slik at de enten blir lokale forskrifter, bestemmelser i kommuneplanen eller i reguleringsplanene eller eventuelt anbefalinger. Dette merarbeidet får følger for flere virksomheter blant annet Virksomhet VEI og park, VAR, seksjon for jus-/admin samt samfunnsutvikling.

Kommunen må også gjennomgå hvilke tiltak som i Oppegård kommune bør være fritatt i ut over de tiltak som gis i sentral forskrift.

Rådmannen er i all hovedsak positiv til utkast til ny bygningslov med de merknader som fremgår av saksfremlegget. Strukturendringen og oppryddingen gjør loven oversiktlig og brukervennlig i forhold til dagens lovgivning.

Harald Toft  
Rådmann

Ann Hauge  
Virksomhetsleder Byggesak- og geodata

Rett utskrift:

Sendes: Rådmannen til forføyning.

*B. Reier*