



FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref.: 2005/8496
Arkivnr.: 420.0

Deres ref: 05/2258-1 GAH
Vår dato: 30.11.2005

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

KOMM OG REG. DEP
01 NOV 2005
OS 12258-48
451.0
Avd. BB / BY / OAH

Høring: NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev mottatt 18.07.05.

Fylkesmannen støtter den opprydning, forenkling, effektivisering og brukervennlighet som lovforslaget representerer

Fylkesmannen har følgende merknader til de enkelte bestemmelsene i forslaget.

§ 1-1 Lovens formål

Planlovutvalget hadde med følgende formulering i forslag til formålsbestemmelse:

"Den (loven) skal legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling, gode boliger og bomiljøer, og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, og fremme folkehelse og samfunnsikkerhet. Den skal sikre vern av verdifulle landskap og natur- og kulturmiljøer og sikre naturgrunnlaget for samisk kultur. Den skal ivareta hensynet til estetikk og god byggeskikk."

Fylkesmannen mener at dette forslaget i større grad er dekkende for de hovedhensyn loven bygger på. Det bør derfor vurderes å ta med ovennevnte hensyn i den endelige formålsbestemmelsen.

Vi er ellers enige i at universell utforming tas med som et av disse hovedhensynene.

§ 1-15 Forholdet til forvaltningsloven og klage

Fylkesmannen er enig i at avvisningshjemmelen knyttes direkte opp mot planens innhold og ikke til spørsmålet om tidligere klage eller innsigelse. Regelen blir da vesentlig enklere å praktisere. Det er likevel mulig å forenkle teksten ytterligere, for eksempel slik at avsnittet får følgende ordlyd:

Kommunen kan likevel avvise klage på forhold som er avgjort i bindende områdeplan eller detaljplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.

Ordet "kan" viser at kommunen også kan velge å realitetsbehandle klagen hvis dette er hensiktsmessig. Det er da unødvendig å ha med en egen setning om dette.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
Postboks 59	Lagårdsv. 78	51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
4001 Stavanger	Stavanger	Telefaks:	Hjemmeside:	Postboks 59	Telefaks:
		51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

en underretning til kommunen, mens selve byggearbeidet kan starte opp umiddelbart. Det er vanskelig å se noen grunn til at denne type tiltak nå skal bli søknadspliktige.

Det bør vurderes om avkjørsel fra byggetomt skal være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven istedenfor etter vegloven. Dette begrunnes med at avkjørselsproblematikken har nær sammenheng med plasseringen av selve byggetiltaket.

§ 20-3 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.

Fylkesmannen mener forslaget gir et mer oversiktlig lovverk, ved at unntaksbestemmelsene tas inn i selve loven.

Under bokstav e. brukes begrepet "fasadeendring". Fylkesmannen forutsetter da at tiltak på fasade som ikke innebærer noen fasadeendring, faller utenfor både 20-1, første ledd bokstav b og 20-3 bokstav e. Som eksempel kan nevnes utskifting av kledning eller innsetting av vinduer som er identiske med de gamle. Ev. må dette klargjøres.

§ 21-3 Nabovarsel

Fylkesmannen merker seg at det nå er søker (tiltakshaver eller ansvarlig søker) som skal sende ut nabovarsel og motta uttalelse fra naboene. Dette forutsetter god veiledning fra kommunen om de krav som stilles til et slikt varsel. I siste ledd foreslås det at det ved delt søknad bare skal sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse. Det kan godt tenkes at byggets utseende og volum endres i den videre prosjekteringsfasen. Nabo bør i et slikt tilfelle ha krav på nytt nabovarsel. Teksten i nåværende § 94 pkt. 3, fjerde ledd, bør derfor beholdes.

§ 21-4 Behandlingen av søknaden i kommunen

Teksten i første ledd, vedrørende kommunens oppgaver synes å være klarere enn tilsvarende tekst i dagens § 95 nr. 2.

Fylkesmannen er enig i at det bør innføres en mulighet for mekling, jf. femte ledd. Dette må likevel ikke gå på bekostning av de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. Hovedhensynet må være å skape gode boligmiljøer også for fremtidige eiere. Det bør også tas stilling til om statlige myndigheter og fylkeskommunen kan innkalles til slik mekling i den grad deres interesser berøres, ev. hvis vedtaket påklages av slike myndigheter.

§ 21-5 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Bestemmelsens overskrift er kanskje noe misvisende, da den i like stor grad handler om søkers plikter.

Det bør vurderes om også den varsling som skal skje etter § 21-10 (dispensasjoner), bør trekkes inn under bestemmelsen ev. med anledning til å sette lenger høringsfrist. Plan- og bygningsloven har i dag ingen bestemmelser om fristfastsettelse i dispensasjonssaker etter § 7.

Så lenge det foreslås frist for saksbehandling av dispensasjonssakene, bør loven også ha regler om høringsfrist i slike saker.

Vi savner en nærmere drøftelse av om frikjøpsordningen etter gjeldende § 69 nr. 4 bør falle bort. Bestemmelser om dette kan i dag ikke gis i tilknytning til kommuneplan eller reguleringsplan.

§ 29-1 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Bestemmelsen forutsetter en vurdering av bygningens plassering, også når minsteavstanden i pkt. 2 er oppfylt. Erfaringsmessig foretar bygningsmyndighetene slik vurdering i liten grad. I denne forbindelse burde muligens den nye lovteksten hatt en tydeligere presisering av at det skal foretas en vurdering av plasseringen på tomten også i slike tilfeller. Det nevnes plassering av landbruksbygninger som kan være store og dominerende, i tillegg til å gi ulemper for naboer i forhold til sjenerende lukt og lyd. Det kan i slike saker gjerne være gode grunner for å kreve plassering lengre fra grensen enn 4 meter.

Vi vil gjøre oppmerksom på at definisjonen av hva som er et mindre bygning etter pkt. 2, annet ledd bokstav b finnes i TEK § 4-4, og ikke i SAK § 9 slik det fremgår av utredningen på side 339.

§ 29-3 Arkitektonisk utforming

Bestemmelsen har i det vesentlige fått en bedre utforming enn dagens § 74 nr. 2. Det må være riktig å ta utgangspunkt i minstekrav til estetisk utforming istedenfor å også beholde det tidligere begrepet "rimelige skjønnhetshensyn". Vi har heller ikke merknader til at utvalget legger til grunn at det er tale om et hensiktsmessighetsskjønn. "Oppussing av fasade" bør erstattes med "fasadeendring", for å harmonere med de formelle reglene i §§ 20-1 og 20-3. Det er positivt at formuleringen i dagens § 92, 3. ledd er flyttet over i § 29-3. Dette gjør lovverket mer oversiktlig. Hjemmelen til å gi (bindende) retningslinjer for estetisk utforming er tatt ut. Det bør vurderes å ta inn en slik hjemmel i dagens § 20-4

§ 30-1 Driftsbygninger i landbruket

Det vises til kommentarene under § 20-1.

§ 30-5 Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Det vises til kommentarer under § 20-1.

§ 31-1 Tiltak på bestående byggverk

Dagens § 87 er til dels vanskelig formulert. Den foreslåtte bestemmelsen innebærer en vesentlig forenkling. Det kan likevel stilles spørsmål ved om det er nødvendig å ha egne regler om i hvilke tilfeller et eksisterende byggverk er i strid med en plan. Virkningene av planer synes å fremgå tydelig nok av dagens § 20-6 når det gjelder kommuneplan og § 31 når det gjelder reguleringsplan.

Når det gjelder pålegg om retting/stans/riving kan dette være betydelig inngripende for den det gjelder. Det hadde da vært bra om denne "rimelighetsstandarden" til en viss grad kom til uttrykk i kapitlet om ulovlighetsoppfølging i loven. Det nevnes at Fylkesmannen i Rogaland har sett flere eksempler på saker der en slik rimelighetsvurdering av pålegget ikke er foretatt. Dette gjelder også der partene har påberopt seg relevante momenter som bør vurderes. Når en slik vurdering ofte mangler når en slik vurdering uttrykkelig er nevnt i dagens § 116 b, er Fylkesmannen i Rogaland bekymret for en negativ utvikling om en slik bestemmelse totalt tas ut av loven. Vår oppfatning er at loven burde bli klarere på dette punktet. Som en mulighet kunne en lovbestemmelse i alle fall henviser til den ulovfestede retten på dette området og uttrykt at dette måtte vurderes. Plikten til å foreta en slik vurdering burde etter vår vurdering klart fremkomme av loven.

§ 37-2 Forhåndsvarsel

Det er bra at krav til forhåndsvarsel er tatt direkte inn i plan- og bygningsloven. Vår erfaring er at dette ofte unnlates ved pålegg om retting/riving. Slike pålegg er på denne bakgrunn ofte blitt opphevet på bakgrunn av formelle, forvaltningsrettslige mangler. Dette har kommuner gitt tilbakemelding på er lite motiverende for videre ulovlighetsoppfølging, i tillegg til at Fylkesmannen har hatt mye arbeid med veiledning vedrørende generell forvaltningsrett.

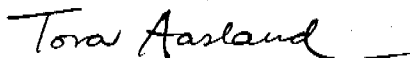
§ 37-7 Overtredelsesgebyr


Det nye overtredelsesgebyret kan bli et nyttig redskap for kommuners finansiering av ulovlighetsoppfølging, i tillegg til å ha en preventiv virkning. Det er ønskelig at forskriftene i størst mulig grad tar stilling til gebyrets størrelse. Dette for å unngå store ulikheter mellom kommuner og fylker.

§ 38-1 Gebyr

Det knytter seg mange betenkeligheter til innføringen av gebyr i klagesaker, jf. utredningens kapittel 27. Fylkesmannen støtter forslaget på betingelse av at gebyret settes lavt. Det må også være en forutsetning for å kunne ilegge slikt gebyr at partene får underretning om ordningen samtidig med varsel om klagefrist. Fylkesmannen vil gjøre oppmerksom på at en nektelse av å tilbakekalle gebyr kan ses på som et enkeltvedtak med egen klagerett. Risikoen er således til stede for at "vinningen går opp i spinningen". Dette kan til en viss grad unngås ved at det ikke tillates tilbakekall i tilfelle hvor avgjørelsen har vært tvilsom.

Fylkesmannen har ellers ingen merknader til bestemmelsene i forslaget.


Tora Aasland


Grete E. Øvernes
avdelingsdirektør

Saksbehandlere: Elisabeth Bjelland og Knut Middelthun