



UTVALGET FOR HARMONISK FØRTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røaveien 27, 0752 Oslo
e-mail: post@uhf-oslo.no - Tlf. 2250 9166 - Fax: 2252 2974

www.uhf-oslo.no

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 1645.09.01761

Oslo, 30. november 2005

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

bygningslov@krd.dep.no

KOMM. OG REG. DEP	
02 DES 2005	
05/2258-64	
Ark.	451.0
Avd.	BB / BY / GAH

NY PLAN- OG BYGNINGSLOV, NOU 2005: 12 .

Bakgrunn for dette innspillet

"Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene" (UHF) er ut utvalg nedsatt med støtte fra over 50 velforeninger og andre organisasjoner i Oslo med mandat å jobbe mot politiske myndigheter og offentlige etater for å påvirke positivt den uheldige fortettingen som har funnet sted i Oslos småhusområder.

UHF har vunnet stor respekt for dette arbeidet som nå har ledet frem til at en ny "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" om kort tid vil bli endelig behandlet og vedtatt av Oslo bystyre.

Men en lokal reguleringsplan som dette vil på mange områder kun være en presisering av en del lokale forhold med basis i Plan- og bygningsloven. Og med en ny sådan under utarbeidelse, vil UHF gjerne få komme med en del innspill.

Hensikten med en ny Plan- og bygningslov

UHF oppfatter at den nye loven skal forenkle planlegging og gjennomføring av nye tiltak, noe som igjen vil føre til kortere saksbehandlingstid i kommunene.

En byggesak kan ofte være en komplisert sak med mange impliserte og med mange tidsfrister. Og det er da svært viktig at regelverket er så klart som mulig, og at det håndheves. De mest tidkrevende sakene er der hvor regelverket er uklart eller gjenstand for spesielle fortolkninger og / eller saker med behov for dispensasjoner.

UHF har oppnådd politisk oppslutning for at de nye reguleringsbestemmelsene for Oslos småhusområder må bli mest mulig konkrete og hvor skjønn og dispensasjoner reduseres til et minimum. Saksbehandlingen forenkles, omgøelser og leting etter smutthull vanskeliggjøres, og større forutsigbarhet oppnås.



Balanse mellom partene

Det er svært viktig at regelverket i Plan- og bygningsloven balanserer forholdene mellom alle parter. Som vi utdyper nedenfor, mener vi at flere forslag om gebyrer og redusert klageadgang svekker naboenes rettsikkerhet og demokratiske rettigheter. Samtidig savner vi forslag som gir naboer og andre berørte parter mulighet for påvirkning med reell deltakelse i prosjektutviklingen.

Varselfristene i sommerferie og høytidsperioder burde vært forlenget.

Gebyrer

Gebyrer for "naboklager" nevnes i § 38. Dette er i utgangspunktet med på å svekke allmennhetens rett til å komme med innspill i en byggesak. Ikke alle innspill er klager, men en rett som alle skal ha til å komme med synspunkter og / eller påpeke feil og mangler i en byggesak. Vi mener gebyrer på klager er usosialt og helt uakseptabelt. Økonomi må ikke bli avgjørende for vanlige folks mulighet til å påvirke en sak. Vi viser for øvrig til enstemmig konklusjon i byutviklingskomiteen i Oslo bystyre 23.11.2005 som motsetter seg slike gebyrer.

Å presse inn tidsfrister for behandlingstiden hos myndighetene kan være positivt på mange måter, men det krever at bemanningen er dimensjonert for dette.

Nabovarsling og tidsfrister

Det nye forslaget legger i §21-3 opp til en nedgradering av naboenes rettigheter. Et byggetiltak angår ikke bare tiltakshaver og myndigheter da uterommet må betegnes som et felles anliggende. Naboen til et tiltak er ofte like mye berørt, og må betraktes og behandles som en likeverdig part. Det er derfor nødvendig at den alminnelige beboer får anledning til å påvirke nye tiltak, deres lokalisering, størrelse og utforming.

Det foreslås nabovarsling med fortsatt korte frister, gebyrer (§ 38), samt at kommunen kan frita tiltakshaver fra plikten til nabovarsling når de mener at naboen er lite berørt. Vi er sterkt uenige i at både gjeldende korte varslingsfrist på kun 2 uker opprettholdes, samt at plikten til å varsle naboen bortfaller hvis lite berørt. Slike formuleringer vil utvilsomt bli utnyttet av tiltakshaver. Dette er i seg selv udemokratisk og uakseptabelt. I perioder med høytidsdager og i skoleferier bør frister for nabovarsler tillegges disse. Mange tiltakshavere spekulerer i dette ved utsending av varsler i disse periodene og det oppleves ofte som meget psykisk belastende å bli overrumplet av utgåtte frister ved retur til hjemmet etter ferie.

UHF mener at det absolutt ikke må legges opp til at nabovarsling kun er nødvendig gjennom annonse i lokalpresse.

I Oslo har vi sett mange eksempler på manglende varsling begrunnet med at naboer har vært vanskelige å få tak i. Dette er fullstendig uakseptabelt. En byggeprosess er noe som berører mange og må ta et visst minimum av tid. Det bør være et krav at naboer, osv. (lokale myndigheter, velforeninger osv.) varsles behørig om alle endringer av et tiltak i sakens gang.

Naboenes deltakelse i prosessen

I § 21-4 heter det at kommunen kan iverksette forhåndskonferanse hvor alle berørte parter (også naboer, lokale myndigheter, velforening osv.) deltar. Slik forhåndskonferanse kan bidra



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

til positive innspill som så igjen er med på å fjerne konflikter. Det er også viktig at referater fra slike forhåndskonferanser skrives under av alle deltagerne før det oversendes bygningsmyndighetene og legges inn som en del av saksmappen (med journalføring). Vi har dessverre flere eksempler på at tiltakshavere bevisst unndrar opplysninger fra møter med naboer og berørte overfor fagmyndighetene.

UHF mener at alle innspill i en byggesak skal journalføres og gjøres tilgjengelig for offentligheten både på internett og i saksmappe som er offentlig tilgjengelig hos bygningsmyndighetene. Dette for at berørte parter lettest mulig skal kunne følge sakens utvikling.

Det er viktig at forhåndskonferanser legges slik at alle parter har anledning til å møte (dette mht. tid og sted etc.).

Det foreslås at det innarbeides i loven et pålegg til tiltakshaver om å arrangere en høring eller nabomøte tidligst mulig i saksforberedelsene. Inviterte skal, foruten tiltakshaver, være utførende foretak (ansvarhavende), aktuelle berørte, og lokal velforening eller lignende. Nabomøtet bør skje før forhåndskonferansen.

Hensikten med nabomøtet er å utveksle informasjon og å etablere en dialog om tiltaket når det gjelder plassering på tomten, størrelsen og utformingen, samt om eventuelle dispensasjonssøknader fra gjeldende regulering. Møtet bør kombineres med en befaring.

Klageretten

I lovforslagets omhandling av klagebehandling i byggesaker, står det at tiltak innenfor vedtatt reguleringsplan og dispensasjon(er) i utgangspunktet ikke skal kunne påklages. Men mange reguleringsplaner åpner for fortolkninger som det må være mulig å komme med synspunkter på. Og vi er fullstendig uenige i at en dispensasjon ikke skal kunne påklages av naboer som blir berørt av den. Det er jo nettopp dispensasjoner som ofte fører til konflikter, og der dispensasjoner skal behandles er det viktig at alle sider av saken blir belyst.

Igjen er vår erfaring fra Oslo at det altfor lett og altfor ofte gis unødvendige og uforklarlige dispensasjoner fra reguleringsplaner, også dispensasjoner som strider mot planers hovedintensjoner. Og i praksis er det naboen som blir taperen.

Arkitektonisk utforming

Utvalget uttaler at skjønnhetsparagrafen (dagens Plan- og bygningslov § 74.2) er videreført i den nye bestemmelsens § 29.3 om arkitektonisk utforming uten realitetsendringer. Men presiseringen om at et byggverk skal ha en god estetisk utforming også "i seg selv" er ikke videreført. Utvalget fjerner også formuleringen "skal tilfredstille rimelige skjønnhets hensyn" samt hjemmelen til å vedta juridisk bindende retningslinjer i forhold til gjeldende skjønnhetsparagraf.

Disse "fornenklingene" er vi i UHF sterkt uenige i.

I Oslos småhusområder er det nemlig ofte slik at eierne setter funksjonskrav og kvadratmetertall foran hensynet til omgivelser eller byggets helhet. Enkelte utbyggere og dessverre også ofte Plan- og bygningsetaten, overser skjønnhetsparagrafen i strid med



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

Stortingets intensjoner, jfr. KRD's H-7/97. Disse forhold har ført til at flere småhusområder i Oslo har fått en rotete bebyggelse uten særpreg og identitet, noe som ofte har skapt mistriivsel og manglende inspirasjon til deltakelse i lokalmiljøet.

Dersom myndighetene skal ha god reell mulighet for å sikre en god estetisk utforming av nye tiltak, må dagens § 74,2 opprettholdes i sin nåværende form. Det fremgår ovenfor at hjemmelen til å utarbeide juridisk bindende retningslinjer ikke må fjernes og at hjemmelen til å vedta vedtekter dermed opprettholdes.

Vi merker oss at Utvalget, som det selv skriver, ikke har ment at endringen skal ha betydning for tolkning av bestemmelsen i § 74,2. Det er følgelig Kommunalkomiteens og Stortingets motiver som fortsatt skal legges til grunn. Dersom lovgivers ønske om at nybygg skal tilpasses omgivelsene kunne oppfylles, må også krav om utforming kunne brukes som grunnlag for estetisk tilpasning. Vi anser det meget viktig at eksisterende bygningsmiljøer, ofte av høy kulturhistorisk kvalitet, ikke uten videre skal opprives eller utvannes. Det er derfor viktig at myndighetene enten i lovtekst, eller i motivene til den enkelte bestemmelse, klargjør at

- et byggverks utforming må harmonere med omgivelsene i ny § 1.1
- stiluttrykk og harmonisk tilpasning kan brukes som et vurderingstema i utredning etter ny § 1.8
- krav kan stilles om at nye byggs utforming må harmonere med omkringliggende bebyggelse (ref. ny §29.3) for å ivareta et strøks særpreg og egenart

Myndighetene og kontrollfunksjonen

Etter at man fikk det nye systemet med ansvarshavende er plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon mange ganger fullstendig uteblitt. I Oslo ser vi at dette svært ofte har ført til en ukultur der utbyggere tar seg til rette som det passer seg. Når tiltaket er ferdigstilt blir myndighetene konfrontert med et annet bygg enn det er gitt tillatelse til, uten at det får konsekvenser (av betydning) for tiltakshaver, ansvarshavende eller andre involverte.

Dette må den nye Plan- og bygningsloven ta hensyn til og legge klare føringer for konsekvenser ved misbruk av ansvarsrett etc.

Infrastruktur og refusjoner

Alle nye tiltak bør ilegges en infrastrukturavgift. Denne bør differensieres ut fra type bygg (industribygg, kontorbygg, bolig osv.), beliggenhet etc. og skal gjøre kommunen i stand til å ivareta nødvendige tiltak i forbindelse med infrastrukturen.

I § 36 fremgår det at hovedreglen er at en utbygger skal bekoste nødvendig infrastruktur, noe som i prinsippet er rimelig.

Det er i forslaget utarbeidet et nytt og enklere system for beregning av refusjonens størrelse. Refusjonsordningen fører imidlertid ofte til store urimeligheter når det gjelder fortetting av etablerte områder. At beboere som i sin tid var med på å bekoste deler av infrastrukturen, for så å overlate ansvaret for vedlikehold etc. til kommunen, senere skal bli delbærer av



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

nødvendige kostnader for videre utbygging, er urimelig. Hovedregelen bør derfor være at kommunen krever en infrastrukturavgift for nye tiltak, men at store tiltak i tillegg (evt. i stedet) kan pålegges opparbeidelse av nødvendig infrastruktur.

Krav til utbedring av boligveier faller ofte svært urimelig ut. Også her blir ofte etablerte beboere gjenstand for krav om å dele kostnader ved heving av veistandarden på grunn av nye tiltak.

Det bør også være mulig med en lempeligere håndhevelse av veistandskravet utifra forventet trafikk tetthet.

Konklusjon

Det er meget viktig at det nye lovforslaget i større grad enn dagens bestemmelser gir forutsigbarhet gjennom mest mulig konkrete bestemmelser. Myndighetenes iver etter effektiviseringstiltak må ikke overkjøre naboers og menigmanns interesser slik at endringene vil oppleves enda sterkere som overgrep og berøvelse av rimelige demokratiske rettigheter.

Det er viktig at Plan- og bygningsmyndighetene slår hardt ned på forsømmelser og ulovligheter.


Det er også viktig at skjønnhetsparagrafens intensjoner om tilpasning og estetisk utforming, ikke svekkes (kfr. Stortingets innskjerpningskrav ved KRD's veileder H-7/97).

II småhusområdene i Oslo er det viktig at de enkelte områdenes karakteristiske strøkspreg kan bevares som en del av kulturarven til nye generasjoner, noe som det nye lkovverket må ta høyde for.

Vi håper 'Utvalget' vil vurdere våre synspunkter på en positiv måte og søke å inkorporere disse i forslaget til nytt regelverk.

Med hilsen

Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområdene (UHF)


Kjell Fr. Jacobsen
Leder


Stig Nielsen
Nestleder