



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP
05 DES 2005 05 2258-116
451.0
BB BY GAH

Deres ref
05/2258-1 GAH

Vår ref
200503651-/HJN

Dato
02 DES 2005

Høring - NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 12.07.05 om høring av NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II.

Generelle kommentarer

Det er positivt at bygningslovutvalget har gått gjennom bygningsdelen av plan- og bygningsloven (PBL) slik at det ligger til rette for å koordinere innholdet i odelstingsproposisjonene som skal fremmes for lovens plandel og bygningsdel. Det vil lette denne koordineringen at Bygningslovutvalget også har lagt planlovutvalgets forslag til nye plantyper til grunn for sine forslag. Utvalget synes å ha lykket godt med å formulere enklere og mer oversiktlige bestemmelser. I hovedsak fremstår lovforslaget som en videreføring av hovedelementene i systemet vi nå har for behandling av byggesaker. Bygningssektoren bidrar også til mange miljøproblemer, som utslipp til luft og avfall m.m. Miljøverndepartementet er derfor positive til at det stilles miljøkrav i bygningslovgivningen.

Hovedpunktene i Miljøverndepartementets uttalelse er samlet i neste avsnitt og gjelder spørsmål som direkte berører sammenhengen med planbestemmelsene og andre lover på Miljøverndepartementets ansvarsområde. Det vil si bygningsdelens betydning for plangjennomføringen, for natur- og kulturmiljøinteresser og for å forebygge eller avbøte forurensning m.v. Våre kommentarer knytter seg spesielt til utformingen av søknadssystemet, koplingen mellom plan- og byggesak, dispensasjonsbestemmelsen og forhold som angår universell utforming. Vi går ut fra at en del spørsmål og detaljer kan tas opp og bearbeides i det videre proposisjonsarbeidet.

Postadresse
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Myntgt. 2
postmottak@md.dep.no
www.miljo.no

Telefon
22 24 90 90
Org no.
972 417 882

Avdeling for regional
planlegging
Telefaks
22 24 95 60

Saksbehandler
Hans Jacob Neumann
22245910

På noen punkter går utvalget forholdsvis langt i å drøfte spørsmål og fremme forslag som gjelder eller berører lovens plandel. Disse forslagene finner vi det naturlig å ta opp nærmere i forbindelse med vårt arbeide med denne del av loven.

Hvis det blir aktuelt å fremme andre forslag enn de utvalget har i sin innstilling, og som ligger til grunn for uttalelsen herfra, må vi tas med i lovarbeidet i den utstrekning det gjelder bestemmelser som har betydning for plandelen av loven eller andre lover under Miljøverndepartementet

Hovedpunkter i Miljøverndepartementets uttalelse

Vi er enig med utvalget i at systemet med søknad og tillatelse for byggesaker er viktig for gjennomføringen av vedtatte arealplaner. Det er behov for å utforme reglene slik at byggesakssystemet følger opp alle innholdselementene i planer.

Vi er enige i hovedretningen på utvalgets forslag, men vil foreslå en del endringer og ser behov for videre bearbeiding og utvikling på en del tema:

- Det bør gjøres enkelte tilføyelser i lovens formålsbestemmelse. Blant annet bør barns interesser fortsatt inngå i lovens formål. Videre støtter vi at universell utforming tas med i formålsbestemmelsen. Departementet vil ta opp dette i forbindelse med forslaget til ny plandel i loven.
- Forslaget til bestemmelse om lovens saklige virkeområde bør utvikles slik at sammenhengen mellom søknadsplikten og hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse blir utformet for å følge opp planers innhold og rettsvirkninger. Dette gjelder også forholdet til de tiltakene som unntas fra søknadsplikt, og spesielt forholdet til unntak som gjelder de tiltak som behandles etter annet lovverk. Videre er det behov for å vurdere hvordan reglene for midlertidige bygninger og konstruksjoner skal utformes i forhold til planer.
- Det bør vurderes om lovens geografiske virkeområde skal utvides slik at det blir sammenfallende med virkeområdet for naturvernloven og andre lover, dvs. ut til 12 nautiske mil utenfor grunnlinjene.
- Det bør gjøres visse justeringer i reglene om kommunens tilsyn og kontroll m.v. for bedre å følge opp planer.
- Vi har, slik utvalget har lagt opp til, forslag til lov- og forskriftsbestemmelser med merknader for deling av eiendommer. Disse forslagene med merknader er innarbeidet i uttalelsen. I tillegg har vi en del merknader og forslag som gjelder tomtedeling, kart- og oppmåling, rapportering av bygningsdata, gebyr m.m.
- Visse av bestemmelsene om materielle krav bør utvikles. Blant annet gjelder dette utearealer, miljøkrav og krav til arkitektonisk utforming og til ivaretagelse av kulturmiljø- og bevaringshensyn.
- Vi er enig i forslagene fra utvalget om miljøkrav, herunder om å gi hjemmel for å stille krav til avfallshåndtering direkte i loven. Vi ser imidlertid at det kan være behov for en noe større bredde i temaene som benevnes som miljøkrav, for

eksempel støy, utslipp til luft, biologisk mangfold og grønnstruktur, begrensning av bilbruk og parkering mv.

- Vi støtter generelt utvalgets forslag om å kunne stille krav til tilkobling til fjernvarmenett. Dette er i mange tilfeller en god miljømessig løsning og vil bidra til at varme fra avfallsforbrenningsanlegg kan bli bedre utnyttet.
- Vi er enig med bygningslovutvalget i at det skal stilles krav til bygninger, anlegg og arealer for å sikre tilgjengelighet og universell utforming. Vi mener at slike krav bør plasseres i PBL og ikke i antidiskrimineringsloven eller andre lover. Vi støtter Syseutvalgets intensjoner om sterkere juridiske virkemidler for å sikre reell likestilling for personer med nedsatt funksjonsevne gjennom planlegging og byggesaksbehandling. Vi mener at PBL er et egnet virkemiddel for å oppnå de resultater Syseutvalget anbefaler på dette området. Dette innebærer at det i alle deler av PBL må nedfelles tydelige bestemmelser som skaper sammenheng og konsistens fra formålparagraf til den enkelte byggesak. I denne forbindelse er det også et spørsmål om å imøtekomme Syseutvalgets forslag til å stramme inn mulighetene for dispensasjon fra universell utforming (som i stor grad kan knyttes til bestemte paragrafer i TEK) for en tidsavgrenset periode. Vi vil foreslå at det gjøres en særskilt gjennomgang av spørsmål knyttet til universell utforming i den videre prosessen.
- Vi har merknader til forslag til bestemmelse om dispensasjon og ser behov for å videreutvikle forslaget med sikte på å innarbeide en del av elementene fra planlovutvalgets forslag til dispensasjonsbestemmelse. Vi anser en innstramning av dispensasjonsadgangen som et godt virkemiddel til å ivareta særlig områder i strandsonen, men også større sammenhengende naturområder og andre områder med høy verdi for friluftsliv, eller med verdifullt biologisk mangfold eller kulturminner. Utstrakt bruk av dispensasjoner bidrar til å svekke naturforvaltningsinteressene, og det er derfor positivt at praksis på dette området blir mer restriktiv. En strengere praksis vil dessuten gjøre saksbehandlingen mer forutsigbar.
- Forslagene om å innføre gebyr på klagesaksbehandling, og å begrense klagemuligheten ytterligere, bør vurderes nøye før lovforslag fremmes.
- Vi reagerer på utvalgets omtale av kulturminneloven under kap. 20.6, side 369. Denne er mangelfull og misvisende. Vi ber om at det tas kontakt med sikte på å utforme en korrekt og hensiktsmessig proposisjonstekst og et bedre lovforslag i forhold til kulturminneloven og kulturmiljø- og kulturminnehensyn.
- Vi støtter utvalgets forslag om å nedsette en bredt sammensatt arbeids-/utredningsgruppe for å klargjøre grensesnittene mot annen lovgivning og oppgavefordelingen mellom myndighetsorganene når det gjelder byggesaker.

Kommentarer til utredningens tekstdel

I uttalelsen nedenfor benyttes de aktuelle tematiske overskriftene i høringsbrevet, kapittelhenvisninger og paragrafhenvvisninger. Til slutt har vi i tillegg omtale av uteromsarealer og arbeidet med kvalitetsnormer for slike arealer.

Grunnhensyn

Miljøverndepartementet er enig i at gjennomføringen av vedtatte planer, (s. 73) er et grunnhensyn som det er viktig at følges opp systematisk og gjennomgående i en ny lov og får nødvendig oppmerksomhet ved utformingen av nye regler. Dette er bakgrunnen for mange av våre merknader og forslag. Ett element som ikke nevnes særskilt i utvalgets drøfting er at planer ofte har en rekke overordnede premisser og forutsetninger om gjennomføring. Vi har erfaring for at slike forutsetninger, som f.eks. gjelder miljøforhold, funksjonskrav, kvalitative elementer og lignende ofte blir "hektet av" underveis i prosessen fra oppstart av planlegging og til gjennomføring og godkjenning av ferdig tiltak. Det er behov for å vurdere om det kan finnes mekanismer for sikre at slike overordnede retningslinjer og krav kan ivaretas bedre gjennom prosjektbehandlingen og -gjennomføringen.

Til kap. 5.1.1 s. 87 andre avsnitt i første spalte under "Krav om materiell avslagshjemmel – rettskrav på å få samtykke til tiltak": Her vil det i lovhenvielsen også være korrekt å vise til § 17-2 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen og § 23 nr. 1 om at det ikke er tillatt å gi tillatelse til større tiltak før det foreligger reguleringsplan. Til siste ledd i kap. 5.1.1. er å bemerke at PBL ikke kan betegnes som en rettighetslov i og med at den i seg selv ikke er grunnlag for å tilstå private noen rettigheter. Det formelle utgangspunktet er at private kan råde over sin eiendom innenfor de begrensninger som følger av lov og vedtak. Det er således et ordinært utslag av legalitetsprinsippet at eiendomsretten kan utøves innenfor de rådighetsbegrensningene som følger av loven eller etableres gjennom vedtak/planer.

Verktøy i byggesaksbehandling (IKT)

Utvalget viser til at søknadssystemer og saksbehandlingsregler som muliggjør utnyttelse av IKT-verktøy er egnet til å gi effektiviseringsgevinster både for myndighetene og brukerne. Vi anbefaler at det legges betydelig vekt på dette i den videre utformingen av regelverket. I tillegg til "Byggsøk" som er omtalt av utvalget, vil vi peke på forslagene i NOU 2003: 14 til bestemmelser om kartgrunnlag og stedfestet informasjon, herunder planlovutvalgets forslag om kommunal planbase.

Miljøverndepartementet arbeider videre med planlovutvalgets forslag, men vil også peke på den betydning disse bestemmelsene har for byggesaksbehandlingen. Kommunens planbehandling, byggesaksbehandling og kartforvaltning henger tett sammen. Effektiv bruk av IKT forutsetter enkel informasjonsflyt mellom disse tre funksjonene. Vi vil spesielt peke på behovet for at byggesaksreglene gir kommunen tilstrekkelig hjemmel til å hente inn informasjon fra tiltakshaver til bruk i kommunens informasjonssystemer for plan- og byggesak, herunder rapportering til det felles GAB-registeret (etter iverksetting av ny lov om eigedomsregistrering – matrikkelen).

Rettslige normer

Miljøverndepartementet har for sin del ikke merknader til at systemet med vedtekter utgår, men vi baserer oss på at loven fortsatt vil ha en del grunnleggende materielle

krav, herunder krav til egenskaper ved byggetomta og byggetiltaket. Vi vil ved utformingen av forslag til hjemler for bestemmelser til arealplaner ta hensyn til dette, slik at forhold som nå kan fastlegges i vedtekter kan ivaretas tilsvarende i plan. Det vil gjøre det mulig for kommuner å ivareta generelle krav til bl.a. funksjons- og kvalitetskrav i forbindelse med privat initiert reguleringsplanlegging. At utvalget ikke har funnet det hensiktsmessig å lovfeste retningslinjer med rettsvirkninger i bygningsdelen betyr ikke at det samme gjøres gjeldende for plandelen, jf. planlovutvalgets forslag til § 1-4 verdier og retningslinjer, § 4-2 statlige planretningslinjer, § 9-9 retningslinjer bestemmelser til kommuneplanens arealdel, mv.

Vi har merknad til teksten i kap. 5.4.3.2 "Planer for disponering av arealer og bygninger". I de tre siste setningene i underkapittelet sies at det har vært hevdet at kommuneplaner bare kan gi bindende rammer for de tiltak som er undergitt kravet om søknads- og meldeplikt og at det er noe uklart om det kan fastsettes restriksjoner i forhold til hogst, foreslåtte verneområder og vedlikehold mv. Vår kommentar til dette er at kommuneplanens arealdel kan en gå relativt langt i å fastsette restriksjoner overfor andre tiltak enn søknadspliktige byggearbeider. Det vil for eksempel i områder som båndlegges midlertidig med sikte på regulering eller verneplanarbeid kunne innføres forbud mot flatehogst, drenering og planering m.v.

Til kap. 5.4.7.3 Særlige vedtektshjemler; - Når det gjelder omtalen av § 69 nr. 3. og 4 vil vi i tilknytning til det som sies om parkeringsspørsmål nederst på side 96 varsle at vi ønsker å bearbeide temaet videre i arbeidet med lovforslagene.

Når det gjelder omtalen av § 85 tredje ledd (midlertidige konstruksjoner og anlegg) vil vi bemerke at i den grad arealformål og bestemmelser til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan rammer, eller har bestemmelser om slike tiltak, vil de neppe kunne gjennomføres eller plasseres i strid med plan. Vi er derfor enig med utvalget i at det bør klargjøres at slike innretninger kan inngå i arealplanleggingen.

Lovstruktur

Miljøverndepartementet har ikke vesentlige merknader til bygningslovutvalgets forslag til lovstruktur. I forbindelse med arbeidet med plandelen av loven ser vi imidlertid på en annen inndeling av de innledende bestemmelsene. Siktemålet er at det blir et klarere skille mellom bestemmelser som gjelder både plan- og byggesaksdelen av loven og bestemmelser som i hovedsak gjelder plandelen. Vi foreslår at "Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon m.v." inngår i fellesdelen.

Utvalget foreslår ingen egen innledende paragraf med definisjoner. Vi har ingen merknader til dette, men ser at noen begreper bør defineres nærmere. Dette gjelder bl.a. "deling av eiendom". Vi viser her til våre forslag til lovformuleringer om deling og ny lov om egedomsregistrering. Vår gjennomgang på dette punktet er imidlertid ikke fullstendig, se f.eks. også §§ 1-2, 27-2 nr 1 og 2, 27-3 nr. 1 og 2, 28-1 første og andre ledd, 36-10 og 38-1 i lovutkastet fra bygningslovutvalget. Vi antar at det kan være mer hensiktsmessig å drøfte dette nærmere når Kommunal- og regionaldepartementet har

kommet lengre i sitt arbeide. Dette gjelder også andre spørsmål som gjelder samordningen mot lov om eighedsregistrering. Vi kommer tilbake til dette nedenfor bl.a. med enkelte konkrete forslag til endringer.

Lovens formål

Forslaget til formålsparagraf avviker fra Planlovutvalgets forslag. Det er etter vår vurdering et godt utgangspunkt for videre vurdering og utvikling. Miljøverndepartementet vil komme tilbake til dette i forbindelse med arbeidet med proposisjonen om ny plandel av loven. Vi er enig i at universell utforming bør tas inn i formålet. Det kan videre bli aktuelt å vurdere om noen flere hensyn skal nevnes i bestemmelsen, herunder barns interesser.

Lovens virkeområde

Både Bygningslovutvalget og Planlovutvalget foreslår at lovens geografiske virkeområde i sjø skal være en nautisk mil utenfor grunnlinjen. Vi er enig i at virkeområdet i sjø bør utvides. Vi viser til at gjeldende naturvernlov og kulturminnelov gjelder i sjø til 12 nautiske mil utenfor grunnlinjen. Gjeldende viltlov har et virkeområde i sjø også i Norges økonomiske sone. Biomangfoldlovutvalget foreslår at det geografiske virkeområdet i sjø i ny naturmangfoldlov skal være i norsk sjøterritorium, på norsk kontinentalsokkel og i Norges økonomiske sone. Hensyn taler på den bakgrunn for at plan- og bygningsloven bør ha et virkeområde i sjø som strekker seg lengre ut enn en nautisk mil fra grunnlinjen. Dette er nødvendig for å sikre miljøinteresser i sjø utenfor områder vernet i medhold av naturvernloven, viltloven og kulturminneloven. Vårt standpunkt bygger også på at det er like viktig å forvalte og eventuelt ta vare på biologisk mangfold i havet som på land. Vi ønsker å vurdere en slik utvidelse av det geografiske virkeområdet i det videre lovarbeidet.

Når det gjelder saklig virkeområde viser vi til at planlovutvalgets forslag har en noe mer åpen ramme enn bygningslovutvalgets. Bygningslovutvalget drøfter det saklige virkeområdet innenfor rammen av søknads- og meldepliktsbestemmelsene. Denne blir for snever for planer og planoppfølging, som på mange måter går langt videre. Vi tar derfor forbehold om at det kan være behov for å se nærmere på utformingen av bestemmelsen om saklig virkeområde. Det kan være behov for å videreutvikle framstillingen i kap. 8.4.5. Planhensyn og vilkår i planer kan gjelde en lang rekke forhold som ikke uten videre knytter seg til oppføring av bygninger og anlegg. Slike forbud, vilkår og krav faller inn under lovens saklige virkeområde og må også kunne følges opp.

Forholdet til andre lover og ulovfestet rett

Vi har ikke merknader til utvalgets klargjøring av bygningsmyndighetenes koordineringsansvar i forhold til andre myndigheter m.v. Vi vil imidlertid i forbindelse med utformingen av planbestemmelsene arbeide videre med samordningsløsninger og -bestemmelser om forholdet mellom (areal)-planer og sektorlover. Dette er viktig for å unngå dobbeltbehandling, men også for å hindre unødige motsetninger mellom

forvaltningsnivåene i forhold til tiltakshaver. Miljøverndepartementet har merket seg at utvalget foreslår en bredt sammensatt arbeids-/utredningsgruppe for å klargjøre grensesnittene mot annen lovgivning og oppgavefordelingen mellom myndighetsorganene når det gjelder byggesaker. Vi støtter dette forslaget

Når det gjelder forholdet til delingsloven og ny lov om egedomsregistrering som skal avløse delingsloven, antar vi at de fleste samordningsspørsmålene lar seg løse i det videre arbeidet med plan- og bygningsloven. Vi understreker at delingsloven (lov om egedomsregistrering) og plan- og bygningsloven på mange måter må betraktes som et samlet lovsystem.

Miljøverndepartementet vil vise til omtalen i kap. 9.5.4. tiltakshavers plikt til å underrette bygningsmyndighetene og i den forbindelse omtalen av forutsetningene for å unnta tiltak fra byggesaksbehandling når de godkjennes etter sektorlov. Oppregningen av aktuelle hjemler i dagens lov mangler § 23. nr. 1 andre punktum som oppstiller krav om reguleringsplan for større tiltak, herunder de som byggesaksbehandles etter annen lov.

Søknadssystem

Vi støtter utvalgets forslag om å forenkle søknadssystemet gjennom å begrense antallet sakstyper og behandlingsspor slik at alle tiltak i utgangspunktet heretter blir søknadspliktige. Tiltakene inndeles imidlertid i tre typer med enten full søknadsplikt, tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv eller tiltak som er unntatt fra behandling. Forutsetningen for egenkontroll og unntak er at tiltakene er i samsvar med bl.a. planer og planbestemmelser. Det må komme klart frem i loven at unntakene ikke gjelder hvis så ikke er tilfelle. Det må også komme klart frem i loven at det da først enten må foretas planendring eller at det er søkt om og gitt dispensasjon fra arealplaner og planbestemmelser før tiltak kan iverksettes av tiltakshaver eller før kan behandles, godkjennes og iverksettes i medhold av sektorlovbehandling.

Til orientering har Miljøverndepartementet på bakgrunn av utvalgets forslag til nytt søknadssystem endret tilsvarende på forslag til nytt avløpsregelverk

Det er videre grunn til å peke på at planlovutvalget har utformet sine forslag til rettsvirkningsbestemmelser for planer noe annerledes enn de vi har etter dagens lov ved at disse ikke lenger knyttes direkte til oppregningen i bestemmelsen om søknadspliktige tiltak. Dvs. definisjonene i rettsvirkningsbestemmelsene i planlovutvalgets forslag står på egne ben og er ikke en direkte funksjon av avgrensing i og tolkning av byggesaksreglene.

Miljøverndepartementet viste i sin uttalelse til bygningslovutvalgets første utredning NOU 2003:24 til at det er en rekke innholdselementer, bestemmelser og rettsvirkninger av arealplaner som ikke uten videre knytter seg til søknad, godkjenning og gjennomføring av konkrete bygge- og anleggstiltak. Det kan gjelde planbestemmelser

om ferdselsbegrensninger, vilkår for eksempel om støytiltak, skjøtsel, bevaring av landskap, bygninger og vegetasjon, atferdsnormer som for eksempel angår driftsmåten for et masseuttak eller åpningstider for forretninger eller restauranter osv. En del planbestemmelser krever også en aktiv vurdering eller et fagskjønn før et forhold kan sies å være i samsvar med plan. Det kan gjelde universell utforming, estetisk utforming, nærmere beregning av parkeringskrav, beregning av støy- eller forurensningsnivåer og krav om avbøtende tiltak i den forbindelse, eller andre tekniske eller miljømessige krav.

Planbestemmelser kan også være slik utformet at de stiller krav til ytterligere behandling, undersøkelser og oppfølging hvis det er forhold som skal avklares videre, det oppstår nye situasjoner eller visse terskler/nivåer overskrides. Spørsmålet er om systemet med søknad, tillatelse og kontroll er tilstrekkelig for å gjennomføre planer eller om det kreves ytterligere mekanismer for planoppfølging (i tillegg til bestemmelsene om ulovlighetsoppfølging). Generelt vil tiltak og virksomhet i strid med planer og planbestemmelser være forbudt og således først betinge søknad om dispensasjon. Om tiltak er i strid med plan eller ikke vil også ha betydning for hvordan den aktuelle saken skal behandles. For eksempel der søknad og behandling av dispensasjon er nødvendig før et tiltak kan unntas fra byggesaksbehandling.

Det kan være behov for i det minste å tydeliggjøre at en tiltakshaver som et utgangspunkt må kunne dokumentere at han har avklart med kommunen hvilke krav som følger av planer og planbestemmelser i forkant av forskjellige arbeider. Dette må omfatte også de arbeider tiltakshaver selv kan forestå, de som faller inn under unntak og de som innebærer plassering av midlertidige eller transportable bygninger og konstruksjoner. Loven bør inneholde en generell bestemmelse om at tiltakshavere plikter å sette seg inn i kommunale planer før det iverksettes arbeid eller gjennomføring av tiltak. Vi kommer tilbake til dette i forbindelse med proposisjonen om ny plandel av loven. Konkretiseringen av denne plikten bør også komme tydelig frem i byggesaksbestemmelsene, og det bør stilles som et krav at en tiltakshaver må kunne dokumentere at han har vært i kontakt med kommunen og tatt rede på hvilke planer og planbestemmelser, krav mv. som gjelder.

Vi har som generell merknad til utvalgets drøfting i kap. 13.1.6.2 Rolleavklaring at det her sies lite konkret om planoppfølging og plankontroll. Jf. våre kommentarer foran i dette avsnittet.

I kap. 13.1.6.3.4 drøftes tiltak som "vesentlig" kan vanskeliggjøre gjennomføring av kommuneplanens arealdel (for reguleringsplaner er kravet til vesentlighet sløyfet). Utvalgets utlegning i forhold til rene arealbruksspørsmål er rimelig dekkende, men den blir for snever i forhold til oppfølging av planbestemmelser. Utvalget reiser selv spørsmålet nederst på side 175 om søknadsplikten bør utvides til å gjelde alle tiltak som er forbudt etter § 31 første ledd andre punktum, men har kommet til at det ikke er hensiktsmessig. Her må det imidlertid som sagt pekes på at det *er* søknadsplikt for slikt etter § 7 og § 93 første ledd. Utvalgets løsning begrenser tilsynelatende søknadsplikten

i utgangspunktet, viser likevel til § 7 i omtalen noen avsitt nedenfor. Vi vil foreslå at vi i det videre lovarbeidet bearbeider omtalen og lovforslagene i et samarbeid. Utvalget lar spørsmålet om søknadsplikt for slike tiltak stå åpent og inviterer høringsinstansene til å komme med synspunkter jf. nederst på side 176 første spalte. Det vil da være nyttig å vurdere tilbakemeldingene i høringen som del av grunnlaget for det videre arbeidet.

Når det gjelder Kap 13.2 midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg er vi enig i at disse gjøres søknadspliktige. Miljøverndepartementet vil imidlertid selv vurdere om og i hvilken utstrekning tiltak som plasseres mindre enn to år er i strid med plan, jf. omtalen "særlig om forholdet til planer" nederst på side 181. Bl.a. vil planbestemmelser i en del situasjoner kunne ramme direkte for eksempel salgsboder, friluftskafeer, brakker, pukkverk og lignende når disse for eksempel settes opp i viktige natur- eller friluftsområder slik at de kan være til stor ulempe for planformålet. Det samme kan gjelde tiltak som forstyrrer fugleliv i hekkesesongen og lignende. Når det gjelder midlertidige og transportable bygninger og konstruksjoner, som skal stå i kortere tid enn 2 måneder og derved ikke krever søknad eller melding, vil også disse, hvis de er direkte i strid med planer, kunne kreve søknad om dispensasjon, evt. de kan straks kreves fjernet etter reglene i sanksjonskapittelet. Vi vil varsle at det er behov for å se nærmere på forholdet mellom midlertidige bygninger og konstruksjoner og planer.

Særlig om driftsbygninger i landbruket

Miljøverndepartementet støtter at større driftsbygninger i landbruket gjøres søknadspliktige.

Saksbehandling

Miljøverndepartementet slutter seg til hovedtrekkene i de endringer utvalget foreslår i søknadssystemet. Det er imidlertid viktig å sikre at erfaringsbasert kunnskap, slik som råd for funksjonshemmede besitter, blir brakt inn også i byggesaksprosessene i viktige faser, særlig knyttet til vurderinger av hvorvidt en byggesak er i tråd med lov og med plan og i behandling av dispensasjonssøknader. Slik brukermedvirkning kan bidra til at det i fremtiden blir en bedre praksis i byggesaker, økt kvalitet i utførelse og dermed bedre samsvar mellom plan og den enkelte byggesak. Undersøkelser viser at det er et stort problem at byggetiltak gjennomføres med feil.

I det videre arbeidet med å følge opp målene for universell utforming er det behov for å finne samarbeidsformer for plan- og bygningsmyndighetene og rådet for funksjonshemmede. Ett spørsmål er hvordan rådet skal delta i både plan- og byggesaker. Det er nå er lovfestet at kommunene skal ha et organ som ivaretar funksjonen som et råd for funksjonshemmede. Det er i denne sammenhengen også et spørsmål om Likestillings- og diskrimineringsnemnda (jfr. Syseutvalgets lovforslag § 11, femte ledd,) tillegges en medvirkningsfunksjon innenfor plan- og bygningslovssystemet.

Forhåndskonferanser

Miljøverndepartementet har ikke merknader til forslagene, men vil peke på at det tilsvarende foreslås en formalisering av oppstartmøter i behandlingen av private planutkast. I saker med felles prosess for plansak og byggesak, evt. med planprogram og konsekvensutredning, blir det behov for å finne et felles mønster slik at oppstartmøte og forhåndskonferanse kan koordineres og tjene begge formål.

Tidsfrister

Siden dispensasjoner fra planer kan gjelde store og kompliserte spørsmål som av og til vil trenge lengre saksbehandlingstid, tar vi forbehold om at vil vurdere dette nærmere, i hvert fall mht. eventuell mulighet for å forlenge fristen ut fra en behovsvurdering, og mht. hvilke virkninger en eventuell fristoversittelse skal ha, jf. at utvalget forutsetter at dette skal bestemmes nærmere i forskrift.

Forholdet plan- og byggesak. Felles prosess mv.

Miljøverndepartementet er enig i utvalgets forslag og vil ta inn nødvendig bestemmelse i kap. 1 i loven som viser til og underbygger bestemmelsen utvalget har foreslått om parallell behandling av og samtidig vedtak i plansak og byggesak. Vi ser imidlertid at det her vil være et behov for å utvikle forslaget innholdsmessig videre, evt. gjennom en utfyllende forskrift. Vi antar at dette mest hensiktsmessig kan gjøres på bakgrunn av et erfaringsbasert samarbeid med noen aktuelle kommuner og evt. tiltakshavere med forankring i noen konkrete saker eller sakstyper.

Klageordningen

I forhold til klage på byggesaker har vi ikke merknader til utvalgets forslag.

Dispensasjon

Vi har merknad til utvalgets forslag til plassering av dispensasjonsbestemmelsen i byggesaksdelen av loven og til utformingen av den. Syseutvalget har foreslått at dispensasjoner fra krav om universell utforming underlegges en særskilt klageregel og kan bringes inn for behandling i Likestillings- og diskrimineringsnemnda. Motivasjonen for utvalgets forslag er at det gis for mange dispensasjoner på svakt grunnlag. Vi mener Bygningslovsutvalgets forslag ikke er godt nok på dette punktet og bl.a. må suppleres med sterkere brukermedvirkning og bedre mekanismer for å sikre sammenhengen mellom plan og byggesak. Dette systemet må framstå som konsistent og lett fattbart og føre til en praksis som fremmer dispensasjoner til fordel for universell utforming og gir strammere rammer for dispensasjoner fra universell utforming.

For å imøtekomme Syseutvalgets forslag til å stramme inn dispensasjonsmulighetene fra universell utforming (som i stor grad kan knyttes til bestemte paragrafer i TEK) bør en derfor også vurdere muligheten for å unnta disse paragrafene fra dispensasjonsmulighet for en tidsavgrenset periode. Vi viser ellers til merknadene til § 21-10 Dispensasjon.

Ansvar og kontroll

Miljøverndepartementet har ikke merknader til utvalgets forslag. Det bør imidlertid vurderes om det skal lovfestes en plikt for kommunene til regelmessig (hvert 4. år) å redegjøre for tilgjengelighetstilstanden i kommunen gjennom et opplegg tilsvarende det som er foreslått for miljøområdet.

Tilsyn

Miljøverndepartementet støtter utvalgets forslag om å tydeliggjøre kommunens tilsynsplikt, men stiller spørsmål ved om den er tilstrekkelig i forhold til å påse at også planer følges opp, jf. forslag om kommunens plikt til å påse at plan- og bygningsloven følges. Se merknad ovenfor om redegjørelse for tilgjengelighetstilstand (under avsnitt om Ansvar og kontroll og avsnitt om Saksbehandling).

Ulovlighetsoppfølging

Vi er enig med utvalget i at bestemmelsene om ulovlighetsoppfølging er sentrale for gjennomføringen av planer og planbestemmelser. Vi antar at bestemmelsene slik de er foreslått er tilstrekkelige og at bruken av bestemmelsene i forhold til planer kan klargjøres gjennom veiledning og rundskriv.

MD støtter forslaget om å lovfeste en plikt for kommunene til å følge opp ulovlige byggearbeider m.v. Slik oppfølging er ofte en naturlig følge av byggesaksbehandlingen. Gjennom saksbehandlingen sitter kommunen med betydelig kompetanse og oversikt over byggeaktiviteten i kommunen. Dette er viktig når tilsyn, reaksjoner og sanksjoner skal vurderes. Miljøverndepartementet støtter derfor utvalgets syn om at oppgaven med å forfølge ulovligheter bør bero hos plan- og bygningsmyndighetene, og da primært kommunene.

Kommunen kan også bli kjent med ulovlig byggevirksomhet ved tips fra andre offentlige myndigheter eller privat personer. I utvalgets forslag til ny § 2-6 pålegges andre myndigheter som utfører offentlig besiktigelse en plikt til å melde fra om forhold som er i strid med plan- og bygningslovverket. I henhold til merknadene til bestemmelsen gjelder denneplikten enhver myndighet som har tilgang til byggverket, for eksempel brannvesenet. Etter vår vurdering er det ingen grunn til å utvide denneplikten til andre myndigheter som ikke har tilgang til byggverket. En slik begrenset plikt forhindrer imidlertid ikke andre myndigheter fra å melde fra til kommunen ved mistanke om ulovlig byggevirksomhet, for eksempel under naturoppsyn i utmarka. Vi støtter etter dette utvalgets forslag til ny § 2-6.

Materielle bestemmelser

Miljøverndepartementet ser at utvalgets forslag har få nye eller andre materielle bestemmelser enn dagens lov utover bestemmelsene om brukbarhet, tilgjengelighet/universell utforming og en bestemmelse om tilkoplingsplikt for fjernvarme. Ved at 78 og 79 oppheves fjernes noen direkte hjemler som nå evt. må

ivaretas i plan. Da må plan, sammen med søknadssystemet, reglene for kontroll og tilsyn og reglene for ulovlighetsoppfølging tilrettelegges slik at de reelt kan brukes for å oppnå samme resultat.

Når det gjelder fjernvarme har bygningslovutvalget et noe annet forslag enn planlovutvalgets. Dette bør bearbeides videre.

Vi vil videre vise til forslagene fra Biomangfoldlovutvalget til endringer i eksisterende pbl om byggesaker (jf. NOU 2004: 28 Lov om bevaring av natur, landskap og biologisk mangfold, side 35). Vi ber om at disse blir vurdert i det videre arbeidet med loven i nær kontakt mellom departementene:

§ 69 nr. 1 nytt fjerde punktum skal lyde:

Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om dette kan skje uten skade for det biologiske mangfold på stedet.

§ 70 nr. 1 annet ledd skal lyde:

Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt, og at plasseringen så vidt mulig ikke blir til skade for det biologiske mangfold på stedet.

§ 107 første ledd skal lyde:

Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp, med mindre de kan meldes etter § 86 a. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a, tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Frittstående reklameskilt eller reklameinnretning eller innskrift, tegning eller innretning på hus, trær, berg, stein og lignende i reklameøyemed må normalt ikke anbringes utenfor tettbygd strøk.

Nye krav til forsvarlighet og brukbarhet, herunder tilgjengelighet og universell utforming. Miljøverndepartementet mener utvalget har en dekkende beskrivelse og problematisering av begrepet universell utforming i kap. 23. Det er imidlertid vanskelig å få tak på begrepsbruken i selve loven, og det bør ikke være slik at man må kjenne forarbeidene for å forstå begrepene. Universell utforming i formålsparagrafen er viktig, men må kunne knyttes tydelig til de andre relevante begrepene som benyttes i lovteksten.

Bygningslovsutvalgets forslag om en byggteknisk nemnd som ekstra medspiller i utviklingen av innholdet i generelle prinsipper og funksjonskrav støttes.

Det er viktig å understreke at de forhold som tas opp nedenfor knyttet til miljøkrav og avfallsløsninger også må bygges inn i hensynet til universell utforming. Det bør derfor kunne vurderes et samlet opplegg for "miljøoppfølgingsprogram og tilgjengelighet. Dette kan bidra til å understreke helhet og sammenheng mellom universell utforming i formålparagrafen og kvaliteten i de bygde omgivelsene.

Vi er for øvrig enig i at bevaringsverdighet for bygninger kan ivaretas og være kriterium for å pålegge utbedring.

Krav til eksisterende bebyggelse

Miljøverndepartementet er enig i deler av utvalgets forslag. Det vil være av betydning at det nå utarbeides forskrift til foreslått § 31-3 når det gjelder muligheten for pålegg om utbedring av brukbarhet. Dette har også vært en mulighet i gjeldende lov i § 89 3. ledd i forhold til tilgjengelighet. Behovet for forskrift aktualiseres av Syseutvalgets lovforslag i § 11, 2. ledd som foreslår at bygg, anlegg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet fra 1. januar 2019. En forskrift til PBL vil kunne bidra med en innfallsvinkel til dette.

Når det gjelder forholdet til kulturmiljø- og bevaringshensyn har vi merknader, jf. foran.

Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp

Miljøverndepartementet har ikke direkte merknader til utvalgets forslag til endringer i reglene om refusjon, men vi ser behov for å vurdere en ytterligere styrking av gjennomføringsvirkemidlene i loven både i forhold til transformasjonsområder, andre innfyllingsområder og i områder som skal nybygges. Vi mener generelt at det er behov for mer offensive og effektive virkemidler her for å kunne høye gjennomføringseffektiviteten i planer og utbygging. Vi er bl.a. spørrende til om ikke bruk av avgifter kan være et tjenlig virkemiddel for å sikre kostnadsinndekning for andre tiltak enn vann- og avløpsanlegg. Vi ser derfor behov for å gå videre med en samlet vurdering og evt. utredning av et bredere sett av gjennomføringsvirkemidler, jf. også nedenfor under "*Justering av eiendomsgrenser*".

Miljøkrav

Miljøverndepartementet mener det bør komme sterkere frem at det er viktig at det blir stilt miljøkrav i bygningslovgivningen, og det bør synliggjøres hvilke miljøproblemer bygningssektoren bidrar til som blant annet avfall. Vi vil vise til at utvalget anser at miljøkrav er relevant i forhold til temaene estetikk, energi, avfallshåndtering, byggverk og produkter og eksisterende bebyggelse. Departementet er enig i forslagene fra utvalget, herunder forslaget om *hjemmel for å stille krav til avfallshåndtering direkte i loven*. Vi ser imidlertid at det kan være behov for en noe større bredde i temaene som benevnes som miljøkrav, for eksempel støy, utslipp til luft, biologisk mangfold og

grønnstruktur, begrenning av bilbruk og parkering mv. Det vises i denne forbindelse til forslaget fra planlovutvalget § 9-9 og § 11-5 som hjemler forskjellige (typer) miljøkrav.

Vi er for øvrig også enig i at det i plan bør fremgå av loven at det kan stilles krav om tilknytning til tekniske anlegg for fritidsbebyggelse.

Avfallsløsninger - avfallshåndtering

Miljøverndepartementet viser til at avfall fra bygge- og anleggsbransjen utgjør en av de største avfallsstrømmene i samfunnet. Det er derfor viktig at dette avfallet blir håndtert på en miljømessig forsvarlig måte og at det blir stilt krav om håndtering av avfallet etter bygningslovgivningen. Vi støtter utvalgets forslag om å knytte kravene til avfallshåndtering opp mot søknadspliktige tiltak, slik at avfallshåndteringen belegges med ansvar. Bygningslovgivningen er godt kjent blant aktørene i bransjen og et krav om håndtering av avfall i denne lovgivningen vil derfor sikre at avfallshåndtering blir en integrert del av bygge- og riveprosessen. Imidlertid bør det vurderes nærmere hvor grensen bør gå for en forenklet avfallshåndtering. Det er ikke ønskelig at tiltak som generer større mengder avfall eller farlig avfall får lempeligere krav.

Miljøverndepartementet har påbegynt et arbeid med en nasjonal forskrift for bygge- og anleggsavfall som i en mellomperiode vil regulere håndteringen av dette avfallet.

Justering av eiendomsgrenser

Miljøverndepartementet har merket seg at utvalget anbefaler at det vurderes nedsatt en ny og faglig bredt sammensatt arbeidsgruppe eller lignende for videre utredning om justering av eiendomsgrenser herunder urbant jordskifte (i tillegg til spørsmål om instrumenter for kostnadsfordeling i forbindelse med fellesinnretninger og utbyggingsavtaler).

Vi vil imidlertid sterkt anbefale å finne en annen betegnelse for arbeidet enn "justering av eiendomsgrenser" da begrepet kolliderer med begrepsbruken i lov om eideomsregistrering. Med "grensejustering" forstås i lov om eideomsregistrering nærmest ubetydelige grenseendringer som bl.a. kan skje uten pantefrafall. Slik grensejustering krever heller ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven. Lov om eideomsregistrering bruker begrepet "arealoverføring" om større endringer av felles grense mellom to eiendommer.

Gebyrer

Miljøverndepartementet antar at spørsmålet om gebyr for å klage er av så vesentlig prinsipiell betydning at forslaget eventuelt bør få særskilt behandling mellom departementene.

Det kan være grunn til å vurdere om det skal gis en tydeligere hjemmel for å kunne gebyrlegge kommunens behandling av private planutkast slik at planbehandlingen kan fullfinansieres i kommunen. Vi vil foreslå at gebyrspørsmålet og gebyrbestemmelsen vurderes i det videre arbeidet også i forhold til planer, evt. med sikte på å synliggjøre dette i lovens gebyrbestemmelse.

Utvalget peker på at gebyrhjemmelen i delingsloven § 5-2 inngår i et samlet bilde av hvilke gebyr som påløper ved deling og bygging, men lar spørsmålet ligge da utvalget bare skulle vurdere gebyrbestemmelsen i plan- og bygningsloven i relasjon til byggesaker. Vi foreslår at spørsmålet tas opp i forbindelse med det videre arbeidet med loven. Vi viser også til at kostnader kommunen har med visse arbeider bl.a. knyttet til fastmerkeregister og kartgrunnlag er felles for planbehandling, byggesaksbehandling og eiendomsregistrering. Vi legger til grunn at kommunen med den foreslåtte gebyrbestemmelsen har hjemmel til å innarbeide en forholdsmessig andel av denne type kostnader i plan- og byggesaksgebyrene. Når det gjelder fastmerkeregister må dette muligens presiseres i § 38-1 da lovhjemmelen for registeret ligger i lov om eiendomsregistrering, selv om fastmerkeregister og annet arbeid med kommunens geodetiske grunnlag er en teknisk forutsetning for plan- og byggesaksbehandlingen.

Utvalget anbefaler at KRDs veileder for beregning av selvkost vurderes inntatt i forskrift. Miljøverndepartementet har også sett behov for rettslig bindende regler om dette på vann- og avløpsgebyrområdet, og støtter utvalgets anbefaling.

Særskilt om utearealer

Det er etablert et samarbeid med byene i byomformingsnettverket og arbeidet med kvalitet i uteområdene i den tette byen. Det foreligger forskjellige rapporter som herunder fra "Uterom i Trondheim" (nov. 2004) og innledninger fra Oslo kommune og Stavanger kommune i Storbyforum sitt møte 22. september 2005. Konklusjonene og erfaringene i disse rapportene vil være et godt grunnlag for å vurdere utforming av regler om utearealer.

Det synes å være stor enighet om at bestemmelser til kommuneplanen eller overordnede planer best kan sikre kvaliteten i uteområdene, under forutsetning av at disse bestemmelsene følges opp gjennom hele prosessen fra plan til gjennomføring, (og ikke at de blir "hektet av" underveis i prosessen fra oppstart av planlegging og til gjennomføring og godkjenning). En erfaring er at utearealene sikres best ved en tydelig fastlegging av de overordnede strukturene (blant annet grønnstrukturen) i de overordnede planene.

Det må legges stor vekt på at det er tilstrekkelig arealer til bruk og universell tilgjengelighet for alle brukergrupper. Det gjelder også barns behov. Enkelte byer har utviklet krav til utearealer med den begrunnelse at det ikke bor barn i byen. Som Miljøverndepartementet lenge har påpekt understrekes det nå sterkt både fra byene selv og forskere at "barn kommer det uansett", og at det er et varierende antall barn på ulike områder over tid. Det vil da være behov for å sikre egnede arealer og tilstrekkelig plass til alle brukergrupper.

Det offentlige har etter hvert i sterkere grad blir "behandlere" av planer, da den vesentligste delen av detaljplanleggingen (reguleringsplaner og bebyggelsesplaner) er private planforslag. Kommunen har derfor behov for å kunne stilles klare krav om planutforming overfor utbyggere

En stor del av utbyggingen i byene foretas i eksisterende byggesone og i allerede utbygde områder. Dette innebærer at presset fra utbyggere /private er større på kommunens plan og gjennomføringsetater enn det tidligere var for feltutbygging. Da hadde kommunene i større grad styring med både planlegging og utbygging, og normer og vedtekter til § 69.3 var enklere å oppfylle. Det er behov for å utvikle et nytt verktøy i byomformingsområdene. I denne forbindelsen bør man se nærmere på erfaringene fra bl.a. Stavanger ("Kvalitetsprogram for Stavanger stadion" o.a.)

Vi er ellers i det videre arbeidet innstilt på å bidra med erfaringsmateriale og forskningsbasert kunnskap om behov for verktøy for å ivareta tilstrekkelige og bedre utearealer.

Merknader og endringsforslag til lovutkastet

§ 1-1 Lovens formål

Vi arbeider her med forslag til visse tilføyelser. Vi er også enig med utvalget i at universell utforming bør inngå i formålsbestemmelsen.

§ 1-2 Lovens saklige virkeområde

Som omtalt foran ønsker vi her å vurdere visse tilføyelser av hensyn til oppfølging av planer.

Lovens geografiske virkeområde § 1-3

Utvalget støtter planlovutvalgets forslag om å utvide lovens geografiske virkeområde i sjøen til 1 nautiske mil utenfor grunnlinjen. Dette er viktig av hensyn til gjennomføringen av EUs rammedirektiv for vann og bør derfor støttes av MD. Som varslet på side 5 vil vi imidlertid vurdere behovet for en ytterligere utvidelse av det geografiske virkeområdet for at det skal harmonere med annen miljølovgivning

§ 1-15 Forholdet til forvaltningsloven og klage

Vi ser behov for å vurdere nærmere om klagebegrensningen i nytt andre ledd andre punktum er hensiktsmessig utformet.

§ 20-1. Søknadsplikt

Det er behov for å klargjøre søknadsplikts omfang i og med at tiltak som krever dispensasjon, i hvert fall fra bindende arealplaner med planbestemmelser, alltid vil kreve forutgående søknad og tillatelse. Dette vil ha betydning spesielt for tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv, eller som er unntatt fra byggesaksbehandling fordi de behandles etter sektorlov. I det minste må det i lovmerknadene klargjøres at det i

tilfelle først må søkes om og gis dispensasjon før tiltak kan plasseres i strid med planer og planbestemmelser, og tilsvarende før tiltak kan gjennomføres i etter behandling etter sektorlov med grunnlag i unntakshjemmelen i forsalget til § 20-4.

Bokstav j (deling av eiendom)

Vi viser til § 93 første ledd bokstav h slik bestemmelsen lyder etter vedtak om lov om eigedomsregistrering. Vi foreslår at bokstav j endres tilsvarende med et par språklige forenklinger slik:

"j) Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, samt opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan."

Utvalget bruker flere steder begrepene "deling av eiendom", "delingssaker" og liknende. Utvalget forutsetter at begrepsbruken drøftes på nytt i lys av ny lov om eiendomsregistrering. Vi mener begrepet "deling av eiendom" kan være en hensiktsmessig kortform i daglig bruk, men er usikker på om begrepet bør gis en legaldefinisjon eller brukes i lovteksten. Begrepet må under alle omstendigheter gis en presis definisjon i motivene. Siden lov om eigedomsregistrering ikke lengre bruker begrepet "deling av eiendom", har vi valgt å ikke bruke dette og liknende begreper i de etterfølgende punktene der vi har valgt å foreslå endringer i lovteksten i forhold til utvalgets forslag. Vi har i stedet brukt begreper som f.eks. "oppretting eller endring av matrikkelenhet" som er mer i samsvar med terminologien i lov om eigedomsregistrering. Vi har derimot brukt "deling av eiendom" og liknende begreper i vårt forslag til utforming av merknadene til lovteksten, herunder antydnet at begrep kan brukes i forskrift, jf. våre merknader til § 21-4 under.

I den grad "deling av eiendom" videreføres som begrep i plan- og bygningsloven, må begrepet heretter forstås som de tiltakene som er nevnt i bokstav j første punktum, dvs.:

- opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie,
- opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
- arealoverføring.

Vi legger til grunn at "deling av eiendom" er en underkategori av det mer allmenne begrepet "tiltak". Vi ber likevel Kommunaldepartementet foreta en redaksjonell gjennomgang av bruken av begrepet "tiltak", og vurdere om det er meningen at "deling av eiendom" skal være omfattet av begrepet i de ulike konkrete sammenhengene. I de tilfellene "deling av eiendom" ikke er ment å være omfattet av begrepet "tiltak", bør begrepet "tiltak" ikke benyttes. Det kan synes som om begrepet "byggesak", og liknende, er brukt om alle tiltak som ikke er "deling av eiendom", men vi er usikker på om dette er tilsiktet og konsekvent gjennomført. Det kan f.eks. synes som om begrepet "byggesaksbehandling" er tillagt en mer generell betydning i § 1-1.

Kommunaldepartementet bør også klargjøre betydningen av begrepet "tomt". Begrepet er definert i kap. III Grad av utnyttning i *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)*. Det er imidlertid uklart om denne definisjonen uten videre kan legges til grunn alle steder begrepet er brukt. Se f.eks. forslag til § 28-4 nr. 1 andre ledd.

Andre ledd siste punktum erstattes av nytt tredje ledd

Etter vår vurdering er det nødvendig å presisere hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for delingssaker. Vi foreslår å gjøre dette ved å stryke andre ledd siste punktum og erstatte dette med følgende nytt tredje ledd:

"Tiltak som nevnt i første ledd bokstav j, prosjekteres, utføres og kontrolleres etter reglene i lov om eigedomsregistrering. Bare de som er nevnt i § 9 i lov om eigedomsregistrering kan søke om tillatelse til slike tiltak. Kommunen kan kreve at søknad som reiser spesielle rettslige eller oppmålingstekniske spørsmål, blir utformet av landmålerforetak som er godkjent etter lov om eigedomsregistrering. Kapittel 21 og 25 gjelder tilsvarende."

Merknad til nytt tredje ledd: Bare hjemmelshaver selv, eller andre som nevnt i matrikkelloven § 9, kan søke om deling av eiendom. Vedkommende blir å regne både som ansvarlig søker og som tiltakshaver. Kapittel 22, 23 og 24 får ikke anvendelse for slike tiltak. *Tredje punktum* tilsvarer § 93b nr. 1 nytt andre ledd andre punktum i vedtak om lov om eiendomsregistrering. Bestemmelsen innebærer at kommunen etter en konkret vurdering kan kreve at søknaden blir utformet av et godkjent landmålerforetak, jf. lov om eiendomsregistrering § 38. Kommunen må vurdere om saken reiser spesielle rettslige eller oppmålingstekniske problemer som må klarlegges for å kunne avgjøre delingssøknaden, herunder om det er behov for å avklare bruksrettigheter eller utarbeide koordinatfestet stikningsplan. Sak som gjelder anleggseiendom eller jordsameie vil normalt kreve at søknaden blir utformet av godkjent landmålerforetak. Selv om søknadene blir utformet av godkjent landmålerforetak, enten etter krav fra kommunen eller etter tiltakshavers eget initiativ, er tiltakshaver å regne som ansvarlig søker. Kapittel 21 og 25 gjelder så langt disse bestemmelsene passer.

Rapportering av data til matrikkel og planregister

Vi foreslår at bygningsmyndighetene gis hjemmel i forskrift til å kreve data for sin rapportering til kommunens informasjonssystemer for plan- og byggesaksbehandling, herunder matrikkel og planregister. Hjemmelen må dekke både søknadspiktige tiltak og tiltak som behandles etter annet lovverk. Hjemmelen bør også gi åpning for å kunne kreve opplysninger om tiltak som ikke krever søknad. Vi antar derfor at hjemmelen best kan plasseres som nytt siste ledd i § 20-1, og antyder følgende ordlyd:

"Departementet kan i forskrift gi regler om opplysninger som kommunen kan kreve av tiltakshaver eller ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, og som kommunen kan legge inn i sine plan- og byggesaksregistre eller med hjemmel i lov skal rapportere til staten."

Opplysninger det her siktes til er nødvendige opplysninger under kommunens saksbehandling, eller opplysninger som er nær forbundet med denne saksbehandlingen og som det er enkelt for tiltakshaver eller ansvarlige å framskaffe uten særlige ekstra kostnader. Når det gjelder nødvendige opplysninger ved behandling av søknad om tiltak, viser vi dessuten til forskriftshjemmelen i § 21-2, jf. også NOU 2005: 12 s. 351.

§ 20-2 Tiltak som krever søknad og tillatelse som kan forestås av tiltakshaver
Vi legger til grunn at unntaket her bare gjelder kravet om ansvarlig søker, prosjekterende mv. i § 20-1 andre ledd.

§ 20-3 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse skal være i samsvar med plan, og det bør komme tydelig fram i loven at tiltakshaver har et ansvar for at disse tiltakene er i samsvar med planen. Det bør vurderes om kommunen skal "konstatere" at det er samsvar med lovens bestemmelser eller bestemmelser i eller i medhold av plan. Dvs. om det er behov for en mekanisme med forhåndskontakt og "lovlighetsavklaring", evt. i form av en reguleringsmessig forhåndsuttalelse/et situasjonskart. En slik ordning kan kanskje knyttes til tredje ledd i form av et dokumentasjonskrav – dvs. at en tiltakshaver må kunne dokumentere at og hvordan han har sjekket ut at tiltaket er i medhold av plan mv.

Det må for øvrig fremgå at unntakene bare gjelder selve saksbehandlingskravet og ikke de materielle bestemmelsene.

Bestemmelsen legger til tiltakshaver å vurdere hvorvidt tiltaket er i strid med plan eller er til fare eller ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser. Vi foreslår at det i slutten av første ledd tilføyes "...i strid med plan og planbestemmelser..." Videre bør det tilføyes at tiltaket ikke må være til fare eller ulempe for miljøet, omgivelsene eller allmenne interesser. Slik vil man kunne fange opp både hensynet til omgivelsene og presisere hensynet til naturmiljøet og friluftinteressene.

Når det gjelder begrepene "mindre frittliggende bygning/byggverk" og "mindre tiltak" i bokstavene a-f, er det viktig at det klargjøres hva som ligger i disse. Vi forutsetter at det utarbeides forskrift om dette.

Når det gjelder midlertidige eller transportable tiltak, er praksis at det i mange tilfeller er vanskelig å fastsette hvor lenge de har vart. Eksempelvis nevnes campingvogner i forbindelse med jakt eller fiske eller lignende som ofte ikke blir fjernet før tiltakshaver får påbud om det. Det foreslås at det etableres en form for meldingsordning for slike tiltak, som går ut på at tiltakshaver må si ifra til kommunen når man plasserer tiltakene. Dette vil gjøre det lettere for kommunen å føre kontroll med hvor lenge et midlertidig eller transportabelt tiltak har vart.

§ 20-4 Unntak fra krav om søknadsplikt for visse tiltak som behandles etter annet lovverk og hemmelige militære anlegg

Betingelsene for unntak fra byggesaksbehandling må presiseres i loven som i dag. Vi foreslår derfor at det i første ledd gjøres en tilføyelse slik: "Tiltak som nevnt i § 20-1 er dersom disse er i samsvar med plan ikke søknadspliktig dersom tiltaket ----".

Unntak fra byggesaksbehandling har bare vært aktuelt hvor tiltak ikke er i strid med planer eller planbestemmelser. Det er derfor ikke korrekt når det i utvalgets merknader sies at det ikke trengs søknad etter pbl for slike tiltak. Det har hele veien vært en klar forutsetning at unntakene ikke berører planbestemmelsene, herunder evt. behov for å søke dispensasjon. Dette har også vært lagt til grunn ved fortolkning og praktisering av pbl. Miljøverndepartementet vil videreføre denne regelsituasjonen. For øvrig bør det rent lovteknisk legges til grunn at dersom det skulle være aktuelt med unntak fra planer og planbestemmelser bør slike fremgå av rettsvirkningsbestemmelsene i plankapitlene og ikke i saksbehandlingsreglene for byggesak.

§ 21-2 Søknad om tillatelse

Vi foreslår at følgende presiseres i merknaden til femte ledd: Også delingssøknad (søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j) kan deles opp i en søknad om foreløpig rammetillatelse og en endelig delingstillatelse, jf. merknad til § 21-4 sjette ledd.

Vi viser til § 94 nr. 1 tredje ledd slik bestemmelsen lyder etter vedtak om lov om eidsregistrering. Vi foreslår at sjette ledd endres tilsvarende med en mindre presisering slik:

"Søknad om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring, må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller arealoverføringen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnyttning av området, herunder også hvordan de krav som nevnt i § 28-7 kan oppfylles."

Merknad til sjette ledd: Søknaden må inneholde kart som gir grunnlag for å sette ut og merke de nye grensene i oppmålingsforretning etter lov om eidsregistrering.

§ 21-3 Nabovarsel

Det kan se ut som bestemmelsen har fått en utilsiktet endring i forhold til saker som inneholder en delingssøknad som ikke er avklart i rammetillatelsen, og i saker som innebærer endringer av tiltaket fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse. Vi ber derfor Kommunaldepartementet vurdere følgende presisering i fjerde ledd:

"Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringer i disse forhold."

§ 21-4 Behandlingen av søknaden i kommunen

Her kan det med fordel i første ledd gjøres en tilføyelse som gjør oppmerksom på at planbestemmelser og vilkår i planer skal kontrolleres, evt. konkretiseres og følges opp. Det kan for eksempel gjøres en slik tilføyelse i første ledd: " - - påse at det ikke er strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, og påse at krav og vilkår m.v. i planbestemmelser ivaretas."

Vi foreslår at følgende presiseres i merknaden til sjette ledd: Også tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j kan deles opp i en rammetillatelse og en igangsettingstillatelse. Departementet vil i forskrift presisere at i slike saker skal begrepet "delingstillatelse" brukes i stedet for "igangsettingstillatelse". Delingstillatelsen er endelig og kan ikke deles ytterligere opp.

§ 21-5 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Vi er positive til § 21-5 om kommunens samordnings- og koordineringsplikt. Vi er enig i Bygningslovutvalgets vurdering av at det er viktig å ivareta en god samordning og samarbeid mellom bygningsmyndighetene og sektorinteresser innen natur- og miljøforvaltning, vilt- og fiskeforvaltning og for verneområder.

Slik vi ser det er bestemmelsen også godt i samsvar med Biomangfoldlovutvalgets forslag til § 45 annet ledd om saksbehandlingen for tiltak som krever tillatelse både etter naturmangfoldlovens bestemmelser om områdevern og annet lovverk. Se særlig sidene 383 - 385. Biomangfoldlovutvalgets forslag innebærer som hovedregel at der et tiltak krever flere tillatelser skal saken først behandles etter verneforskriften, dersom ikke annet følger av verneforskriften eller forvaltningsmyndighetens samtykke. Om dette sier utvalget blant annet:

"Utvalget mener det vil bidra til en bedre beskyttelse av verneverdiene om det som utgangspunkt kreves at det skal foreligge tillatelse eller dispensasjon etter verneforskriften, og foreslår i utk§ 45 annet ledd en bestemmelse om det. I mange tilfeller kan det også gjøre at man slipper en mer omfattende saksbehandling etter den andre loven i tilfelle hvor det ikke blir dispensert fra verneforskriften. Der det blir gitt dispensasjon fordi hensynet til verneformålet gjør det uproblematisk, kan det imidlertid virke forsinkende for tiltakshaveren med en slik suksessiv saksbehandling etter de to regelsettene. Det bør derfor kunne fastsettes en annen ordning i verneforskriften eller ved samtykke av forvaltningsmyndigheten i det enkelte tilfelle."

Om forholdet til plan- og bygningsloven spesielt sier Biomangfoldlovutvalget:

"Til nye byggverk (medregnet ombygging) kreves det som hovedregel byggetillatelse etter plan- og bygningsloven § 93. Dersom byggetiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan for området, kreves det i tillegg dispensasjon fra planen etter plan- og bygningsloven § 7 (eventuelt planendring). Visse mindre byggetiltak er unntatt fra kravet om byggetillatelse, jf. forskrift 24. juni 2003 nr.

749 om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 5. Det følger av plan- og bygningsloven § 95 nr. 3 første ledd at kommunen skal forelegge en søknad om byggetillatelse for forvaltningsmyndigheten etter verneforskriften. Er kommunen selv forvaltningsmyndighet etter verneforskriften, må den avgjøre saken etter denne.

Utvalget mener at det i slike tilfeller bør unngås å stille krav om dispensasjon både fra verneforskriften og fra arealplaner. Hvordan dette skal komme til uttrykk i lovgivningen, bør vurderes nærmere i lys av arbeidet med revisjon av plan- og bygningsloven. Gir forvaltningsmyndigheten etter verneforskriften tillatelse til byggetiltaket, vil det som oftest skje på visse vilkår, som gjennomføringen av byggetiltaket må rette seg etter. Kommunens byggetillatelse må holde seg innenfor disse vilkårene. Utvalget tilrår at det blir overveid å la dette komme til uttrykk i loven når den revideres på grunnlag av Byggesakslovutvalgets arbeid, jf. Byggesaksutvalgets første utredning NOU 2003:24. Gjelder det et byggetiltak som forvaltningsmyndigheten ikke vil tillate etter verneforskriften, bør det treffes vedtak om dette snarest mulig og gis beskjed til kommunen. I så fall kan kommunen uten videre avslå søknaden om byggetillatelse med henvisning til avslaget etter verneforskriften."

Siden forslaget berører plan- og bygningsloven såpass direkte ser vi det som naturlig at Kommunal- og regionaldepartementet har nær kontakt med Miljøverndepartementet om de spørsmål Biomangfoldlovutvalget tar opp.

Når det gjelder fristen i siste ledd gjelder kulturminnelovens særskilte fristregel på 3 måneder foran en slik frist i byggesaksbestemmelsene i pbl. Dette bør fremkomme klart i loven og/eller merknadene til bestemmelsen.

§ 21-6 Privatrettslige forhold

Vi viser til § 95 nr. 5 slik bestemmelsen lyder etter vedtak om lov om eigedsregistrering. Bestemmelsen kan antakelig plasseres flere steder, f.eks. i § 21-4. Kommunaldepartementet kan også vurdere om bestemmelsen med fordel bør tas inn som nytt andre ledd og tredje ledd i § 21-6 slik:

"Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at:

- a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,
- b) eiendommer som skal nyttes under ett blir sammenføyd etter lov om eigedsregistrering.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom."

§ 21-7 Bygningsmyndighetenes tidsfrister

Miljøverndepartementet tar forbehold om at det er behov for å vurdere hensiktsmessigheten av fristen som foreslås i siste ledd. Det vil også være behov for å vurdere behovet og kriteriene for en eventuell bestemmelse om fristforlengelse. Videre vil vi vurdere virkningene av en evt. fristoversittelse. Uansett vil det ikke være akseptabelt at fristoversittelse medfører "automatisk" dispensasjon fra plan og planbestemmelser hvor viktige arealhensyn kan stå på spill. Derimot vil et gebyrbortfall ved eventuell fristoversittelse være uproblematisk.

Vi foreslår at man tar høyde for andre myndigheters tidsfrister også i denne bestemmelsen. Det vises til det som er sagt om dette ovenfor.

Nest siste ledd synes å være noe uklar med hensyn til hva som ligger i "den enkelte sak", d.v.s. om dette gjelder generelt i alle saker som er omtalt i bestemmelsen, eller om setningen kun viser til leddet ovenfor som omhandler klagesak. Dette kan med fordel klargjøres, enten i lovteksten eller i merknadene.

For øvrig støtter vi utvalgets forslag til tidsfrister i "kurante" saker. Det er viktig at ukompliserte saker behandles raskt og effektivt, og at man gis anledning til å bruke lenger tid på saker av mer komplisert art.

§ 21-10 Dispensasjon

Vi har merknad til utvalgets forslag til plassering av dispensasjonsbestemmelsen i byggesaksdelen av loven, forutsatt at det skal være en bestemmelse som er felles både for plandelen og bygningsdelen. Vi har også merknader til at bygningslovutvalget beholder begrepet "særlige grunner" som kriterium for å dispensere fra planer og planbestemmelser, jf. alternativt forslag fra planlovutvalget i forhold til planer og planbestemmelser. Vi vil her melde at vi vil formulere egne forslag til dispensasjonsbestemmelse som gjelder planer og planbestemmelser som klargjør rammene for når disse kan fravikes ved dispensasjon. Vi vil også vurdere om kompetansen til å dispensere fra plan bør kunne flyttes til annet organ, og om dispensasjon ikke skal kunne nyttes der loven forutsetter eller krever ordinær plansaksbehandling eller der andre myndigheter går i mot at dispensasjon gis. Ellers vil vi peke på at planlovutvalget foreslår å droppe det faste utvalget for plansaker. Følges forslaget tas opp må begrepet tas ut av bygningslovutvalgets forslag og erstattes med "kommunen". Vi kommer tilbake til utformingen av regler for dispensasjon i forbindelse med arbeidet med plandelen av loven.

Vi anser en innstramning av dispensasjonsadgangen som et godt virkemiddel til å ivareta særlig områder i strandsonen, men også fjellområder og øvrige områder med betydelige miljøkvaliteter. Utstrakt bruk av dispensasjoner bidrar til å svekke naturforvaltningsinteressene, og det er derfor positivt at praksis på dette området blir mer restriktiv. En strengere praksis vil dessuten gjøre saksbehandlingen mer forutsigelig. Rapportering av dispensasjonspraksis i 100m-beltet har imidlertid vist at

det er stor variasjon i hvordan skjønn utøves i kommunene i forhold til kriteriet "særlige grunner". Vi ønsker derfor å vurdere dette kriteriet nærmere. Det bør uansett utarbeides retningslinjer for hvordan bestemmelsen skal praktiseres. Det bør i denne sammenheng stilles sterkere krav til dispensasjon der tiltaket berører viktige naturressurser og miljøverdier. Vi viser til Soria Moria-erklæringen der det heter at regjeringen vil "stanse nedbyggingen av strandsonen. Det skal legges opp til en sterkere geografisk differensiering i retningslinjene, der vernet gjøres strengere i områder med sterk konkurranse om strandsonen."

For øvrig vil vi i det videre arbeidet komme nærmere tilbake til en vurdering av hva som er forsvarlig bruk av dispensasjon i forhold til krav som ivaretar hensynet til universell utforming, jf. kommentarer foran, samt en vurdering av rollen til en Likestillings- diskrimineringsnemnd.

§ 23-1 Kommunen

Vi finner det lovteknisk uheldig at kommunens rolle og ansvar defineres i et kapittel som det i bestemte sammenhenger er gjort unntak i fra. For vår del er det særlig viktig at kapittel 21 og 25 kan leses uavhengig av kapittel 23. Bestemmelsen bør derfor i hvert fall reduseres til følgende ordlyd:

"Kommunen avgjør søknader om ansvarsrett og hvilken kontrollform som skal gjelde for tiltaket."

Dette burde være uproblematisk da det framgår av § 20-1 første ledd at kommunen avgjør søknad om tiltak. Kommunens tilsynsrolle framgår i utgangspunktet av § 25-1 første og andre ledd. Eventuelt kan kommunens plikt til å følge opp ulovligheter presiseres i § 25-1 andre ledd, jf. forslag under.

Bestemmelsen kan eventuelt strykes i sin helhet. Det framgår nemlig av § 21-2 andre ledd at kommunen avgjør søknad om ansvarsrett, og av § 24-1 andre ledd at kommunen avgjør kontrollformen.

§ 23-2 Tiltakshaver

Vi finner det lovteknisk uheldig at begrepet "tiltakshaver" defineres i et kapittel som det i bestemte sammenhenger er gjort unntak i fra, når begrepet benyttes i de samme sammenhengene. Første ledd bør derfor strykes. Etter vår vurdering burde det være tilstrekkelig å presisere meningen med begrepet "tiltakshaver" i merknadene. Dette kan antakelig gjøres i merknaden til § 20-1 første ledd, eventuelt i merknaden til § 20-2 der begrepet er brukt første gang i henhold til utvalgets forslag.

§ 25-1 Tilsynsplikt

Tilsynsplikten knytter seg primært til utføring av arbeid som utføres av ansvarlige foretak i forbindelse tiltak som går inn under byggereglene. Dette betyr at tilsynet ikke omfatter annen arealbruk og planoppfølging. Det er behov for en slik hjemmel, jf. kommunens oppgaver i § 2-6 første ledd. Vi foreslår derfor en generell hjemmel i et nytt annet ledd i § 25-1 med følgende innhold:

"Kommunen skal også føre tilsyn med at planer og planbestemmelser etter loven følges".

Alternativt bør tilsvarende regel tas inn i plandelen av loven. jf. forslaget om miljø- og tilgjengelighetsoppfølgingsprogram ovenfor.

Kommunal- og regionaldepartementet bør vurdere om kommunens plikt til å følge opp ulovligheter bør presiseres i uvalgets forslag til andre ledd, jf. våre merknader til § 23-1: "Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke og følge opp regelbrudd."

§ 26-1 Deling av eiendom

Vi viser til § 63 slik bestemmelsen med overskrift lyder etter vedtak om lov om eidsregistrering. Vi foreslår at § 26-1 endres tilsvarende med en mindre presisering slik:

"§ 26-1 Opprettelse og endring av matrikkelenhet

Matrikkelenhet må ikke opprettes, *eller endres*, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift *eller* plan. Matrikkelenhet må heller ikke opprettes, eller endres, slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering."

§ 27-4 Fjernvarmeanlegg

Miljøverndepartementet støtter generelt utvalgets forslag om å kunne stille krav til tilkobling til fjernvarmenett. Dette er i mange tilfeller en god miljømessig løsning og vil bidra til at varme fra avfallsforbrenningsanlegg kan bli bedre utnyttet.

Bygningslovutvalget knytter tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg til konsesjonsgitte områder. Planlovutvalget har på sin side gått inn for å kunne stille krav om fjernvarme og pålegge tilknytning også i områder hvor det ikke foreligger konsesjon. For Miljøverndepartementet er det ønskelig å følge opp planlovutvalgets forslag om at tilknytningsplikten lovfestes. Bygningslovutvalgets forslag bør derfor endres på dette punktet. Vi foreslår at første ledd endres slik:

"Hvis et tiltak skal gjennomføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme og for øvrig der tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal tiltaket knyttes til fjernvarmeanlegget."

Når det gjelder unntaket i andre ledd er vi noe spørrende til hva dette innebærer. Det vil vel ofte være slik at fjernvarmeanlegg kommer miljømessig gunstig ut – avhengig av energibærer som benyttes. Dette bør vurderes mer inngående.

§ 28-7 Den ubebygde del av tomta, fellesareal

Bestemmelsen bør vurderes noe nærmere fordi ikke alle kommuner ha detaljerte planer/krav for utforming av sine byggetomter. I en del typer områder må det påregnes bygging uten at planen har nærmere bestemmelser om byggehøyde, grad av utnytting

osv. Universell utforming og tilgjengelighet vil være viktige tema, atkomst til tomt, atkomst til bygning etc. Loven bør fortsatt ha generelle bestemmelser som sikrer forsvarlige planløsninger og tilstrekkelig kvalitet i slike situasjoner.

Sammenhengen mellom planer, normer, teknisk forskrifts bestemmelse om MUA og muligheten til å bestemme over den ubebygde delen av tomten i § 28-7 kan synliggjøres i bestemmelsen. Dagens bestemmelse (§ 69) har ikke vært et tilstrekkelig virkemiddel for å sikre gode uteområder der dette ikke er fastsatt i plan eller vedtekt. Særlig i byene er det et dokumentert behov for å sikre kvalitet i uteområdene. Vi mener det bør vurderes om det i bestemmelsen bør stilles nærmere kvalitetskrav, f eks til lysforhold, sol, tilgjengelighet med mer der dette ikke er fastsatt i plan.

§ 29-2 Krav til brukbarhet og forsvarlighet

Miljøverndepartementet støtter forslaget om at det generelt stilles krav om brukbarhet og forsvarlighet til nye tiltak, herunder at det skal være brukbart og tilgjengelig for alle innenfor sin funksjon. Det er viktig å få inn en forståelse i loven for at universell utforming også handler om arkitektonisk utforming, og avfallshåndtering – jf. paragrafene nedenfor og jf. forslag om miljø- og tilgjengelighetsoppfølgingsprogrammer.

§ 29-3 Arkitektonisk utforming og § 29-4 Tekniske krav

Miljøverndepartementet ser her et behov for å vurdere og utvikle forslaget til bestemmelse bl.a. for å ivareta kulturmiljø- og kulturminner på en bedre måte. Det er behov for et videre samarbeide om utformingen av bestemmelsen

§ 29-7 Avfallshåndtering

Miljøverndepartementet er enig i og støtter forslag om avfallshåndtering
Se ellers kommentarer under avfallshåndtering foran.

§ 29-8 Fritidsbebyggelse

Miljøverndepartementet støtter at det gjennom plan kan bestemmes tilknytningsplikt til veg, vann og avløp for fritidsbebyggelse.

§ 30-1 Driftsbygninger i landbruket

Miljøverndepartementet har ikke merknader til bestemmelsen om driftsbygninger i landbruket. For øvrig vises til merknad foran til § 20-3 om forholdet til plan og "lovlighetskonstatering" av tiltak som er unntatt fra saksbehandling.

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

Miljøverndepartementet støtter forslaget til bestemmelse om vilkårene for å plassere midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg, men mener at det til i første punktum bør tilføyes: " - - - hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, medfører

ulempe for natur- og kulturmiljøet eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene.”

Det bør i siste punktum også tilføyes at slike bygninger og konstruksjoner ikke kan plasseres i strid med bindende arealplaner.

§ 31-2 Vedlikeholdsplikt

Bestemmelsen er viktig for å ivareta hensynet til universell utforming. Vi vil videre peke på at vedlikeholdsplikten er viktig for å ivareta kulturmiljø- og bevaringshensyn. Det er behov for et videre samarbeide om utformingen av bestemmelsen.

§ 31-3 Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Vi støtter forslaget om å ta inn hensynet til *bevaringsverdighet* som begrunnelse for pålegg om utbedring. Vi finner det imidlertid noe uklart hva det menes med at dette alternativet kan brukes for å få gjennomført bevaringsregulering eller ”andre forhold”. Det bør her være tilstrekkelig at det foreligger sterke argumenter for bevaringsverdien uavhengig av formell vernestatus.

§ 31-4 Pålegg om riving. Forbud mot riving.

Miljøverndepartementet ville sett det som en fordel om det i merknadene til siste ledd i bestemmelsen presiseres at et viktig hensyn har vært å kunne holde tilbake tillatelsen på rivesøknader for å unngå at bygninger fjernes og blir liggende som parkeringstomter på ubestemt tid. Videre er det behov for å vurdere om hensynet til kulturmiljø- og bevaringshensyn bør innarbeides i bestemmelsen. Det er behov for et videre samarbeide om utformingen av bestemmelsen.

§ 31-6 Kontroll med bestående byggverk og arealer.

Bestemmelsen er viktig for universell utforming – jfr. merknad tidligere om medvirkning og tilgjengelighetskontroll. Siden tilsyn bare er knyttet til bygninger bør det også innføres en like åpen hjemmel i forhold til arealbruk. Det bør i det minste presiseres i merknadene til bestemmelsen at planmyndigheten generelt kan føre kontroll for å påse at det ikke iverksettes tiltak eller bruk som er i strid med planer. Dette er spesielt viktig for tiltak som en tiltakshaver selv kan forestå eller som er unntatt fra byggesaksbehandling.

§ 36-11 Refusjonsdebitor, panterett

Vi viser til § 57 første ledd slik bestemmelsen lyder etter vedtak om lov om eighedsregistrering. Vi foreslår at § 36-11 første ledd endres tilsvarende:

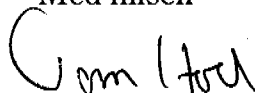
”Den som eier det refusjonspliktige areal når refusjonsvedtaket treffes, er ansvarlig for betaling. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller - dersom arealet ikke er *utskilt* - den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.”

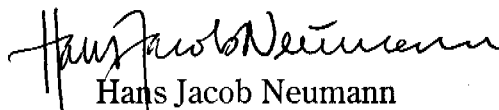
§ 38-1 Gebyr

Det kan være grunn til å vurdere om det i første ledd bør gjøres tydeligere at kommunen også kan ta gebyr for behandling av private planutkast og søknader om dispensasjon mv. Det kan også være grunn til å vurdere en klarere hjemmel for å innarbeide andel av kostnader med kommunens kartgrunnlag, herunder kommunens fastmerkeregister.

Vi viser for øvrig til våre generelle merknader i innledningen over.

Med hilsen


Tom Hoel (e.f.)
ekspedisjonssjef


Hans Jacob Neumann
avdelingsdirektør