



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.

0030 OSLO

Deres ref.:
2001/2769- P/HTE

Vår ref.:
BORHAGEN
S01/00741

Arkivnr:
040
L014713/02

Dato:
04.03.2002

HØRING - FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN OG BYGNINGSLOVEN - TIDSFRISTER I PLANBEHANDLINGEN

Viser til Deres brev datert den 4 mars 2002.

Vedlagt følger Asker kommunes administrative uttalelse til saken.

Med vennlig hilsen



Bjørn Orhagen
Kommunalsjef

RÅDMANNEN
Adresse
Knud Askers vei 25
1383 Asker
Postboks 353

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 90 91 76

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

Høring – endringer i plan- og bygningsloven vedr. tidsfrister, forenklinger m.m.

I De foreslåtte endringene

1. For behandling av private planforslag, fremmet i medhold av plan- og bygningslovens § 30, foreslås det innført en frist på 12 uker fra planforslag kommer inntil det skal være behandlet av bygningsrådet (det faste utvalg for plansaker). I Asker vil fristen tilsvarende gjelde frem til administrasjonens delegerte 1. gangs behandling. Forslagsstiller og kommune kan avtale annen frist.
Dersom fristen ikke overholdes, foreslår departementet at forslagsstiller skal få økonomisk kompensasjon, for eksempel ved å slippe å betale saksbehandlingsgebyr. Det vurderes fremmet egen forskrift om dette, dersom lovforslaget vedtas.
2. Dersom det går mer enn 24 uker mellom 1. og 2. gangs behandling av planforslag, foreslås det innført en rapporteringsplikt til bygningsrådet (det faste utvalg for plansaker).
3. Etter at bygningsrådet (det faste utvalg for plansaker) har slutført behandlingen av planforslaget, foreslås det innført en 12 ukers frist for ferdigbehandlingen i kommunestyret.
4. Det foreslås innført en tidsmessig begrensning for når det kan fremmes innsigelse i en planprosess. Denne begrensningen settes lik fristen som settes for å komme med uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn.
5. Tidsfrister i byggesaksbehandlingen; Maksimalfrist på 12 uker for kommunal saksbehandling (ordinære saker), 2 uker for ferdigattest, 3 uker for enkle tiltak og midlertidig brukstillatelse samt 3 uker for avholdelse av forhåndskonferanse.
Kommunene får ikke bruke mer enn 8 uker på å sende klager videre til fylkesmannen som på sin side bare har 6 uker på å behandle klager der det er gitt utsatt iverksetting. Alle andre myndigheter som må si sitt i byggesak får frist på fire uker.
6. Oppgaver flyttes fra kommunen til søkeren; Det foreslås å overføre oppgavene med å innhente uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter til ansvarlig søker. Ansvarlig søker skal være mottaker for naboprotester, slik at alt er klarlagt før saken kommer til kommunen. Plassering av tiltak blir en oppgave for byggesakens aktører. Kommunen skal heller ikke godkjenne kontrollplanen i hver sak, men kan kreve den endret når det er nødvendig.
7. Bort med samordner; Samordningen skal ivaretas av ansvarlig søker helt til bygningen er ferdig. Samtidig fjernes ansvarsoppgaven som obligatorisk papir. Kommunen kan likevel kreve en oversikt der det er nødvendig for effektiv saksbehandling.

II Asker kommunes kommentar

Til pkt. 1.

Den foreslåtte fristen for 1. gangs behandling av private planforslag på 12 uker synes vel begrunnet ut fra de samfunnsmessige kostnadene og generelle ulempene ved den sene

fremdrift på dette punkt, som i dag synes å være utbredt i kommunene. Forslag synes også å være i samsvar med Asker kommunes egen ambisjon, jfr. ledererklæringen, om å sette brukeren i fokus.

I høringsnotatet drøfter departementet selv hvilke komplikasjoner forslag kan tenkes å føre til i kommunene. Denne beskrivelsen synes å være dekkende for situasjonen også i Asker. Innføringen av den foreslåtte fristen vil således føre mye fokus i den forberedende saksbehandlingen over fra behandlingen av de saker som til enhver tid er viktigst i henhold til bygnings- og reguleringsavdelingens arbeidsprogram, til de mer tilfeldige private planforslagene, som til enhver tid måtte komme inn.

Resultatet av en slik omlegging vil måtte gå på bekostning av de samfunnsbehov, som fra før av søkes dekket opp gjennom kommunens fysiske planlegging.

Den foreslåtte ordningen med adgang til å treffe avtale med forslagsstiller om annen fremdrift vil kunne fungere som et viktig avbøtende tiltak, men ikke fullt ut fjerne konsekvensene for annet planarbeid.

Som mulig annet avbøtende tiltak bekrives den anledning som vil foreligge til å kompensere med grundigere saksbehandling inn mot sakens 2. gangs behandling. En slik behandlingsstrategi vil imidlertid lett føre til behov for ekstra høringsrunder og ikke medvirke til å spare behandlingstid samlet sett.

Det kan synes å ligge implisitt i forslaget en forutsetning om å tilføre kommunens planapparat økte ressurser. Dette synes ikke å være en realistisk premiss. Samlet sett kan forslaget således ikke sees å være i samsvar med kommunens interesser i styringen av eget planarbeid, sett i forhold til de samlede utviklingsmålene for kommunen.

Til pkt. 2.

Den foreslåtte plikten for administrasjonen til å varsle bygningsrådet om når saksbehandlingen er i ferd med å strekke seg ut over en minste tidsramme (konkret tidfestet til mer enn 24 uker fra 1. til 2. gangs behandling) er et godt initiativ til bedret kommunikasjon mellom administrasjon og politikere.

Når oppfølgingen av en slik eventuell varslingsplikt blir satt ut i livet, må vi forutsette at resultatet her i Asker kommune nettopp vil bli den tilsiktede økte bevisstheten rundt hvorfor saksbehandlingen strekker ut, som en intensjon bak forslaget.

Hvorvidt ideen om en slik varslingsplikt trenger å lovfestes synes imidlertid mer uklart, da den bør følges opp uavhengig av lovforslagets videre skjebne.

Til pkt. 3

Den foreslåtte fristen for kommunens sluttbehandling av reguleringsforslag på 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet i bygningsrådet, vil i de fleste saker ikke være vanskelig å oppfylle (idet et slikt krav normalt blir oppfylt med god margin alt med dagens praksis i Asker kommune).

Som det pekes på i høringsnotatet innebærer fristen imidlertid at møtefrekvens i kommunestyret, eventuell mekling ved innsigelse og avtaleinngåelse for utbyggingsavtaler må koordineres. I den anledning synes fristen å få størst konsekvenser for kommunens arbeid med utbyggingsavtaler. Bruk av rekkefølgebestemmelser kan komme til å tvinge seg frem som et alternativ til slike avtaler, der det måtte oppstå problemer med å oppnå nødvendig enighet innen fristen utløp.

Det er for øvrig uklart hvilke sanksjoner som tenkes innført i tilfeller hvor denne fristen til tross for den foreslåtte lovbegrensningen ikke overholdes. Vil det da være nødvendig med en fornyet 2. gangs behandling før kommunestyrets sluttbehandling for at det endelige planvedtaket skal være gyldig?

Til pkt. 4

Den foreslåtte innskjerpingen av når det kan fremmes innsigelse vil utelukkende være til fordel for forutsigbarheten i det offentliges håndtering av den samlede planprosessen. For Asker kommune vil forslaget innebære en klar, prinsipiell forbedring av loven på dette punkt. De rent praktiske konsekvensene må imidlertid forutsettes å bli begrensede.

Til pkt. 5

Forslaget om 3 ukers frist for behandlingen av enkle tiltak er betenkelig. Det er ønskelig å beholde dagens frist på 4 uker. Kommunen får mange mangelfulle søknader i dag og bruker mye tid på tilbakesending eller skriving av mangelbrev på bekostning av behandlingen av ordinære søknader uten mangler.

Lovforslaget omfatter også flere tiltak som vil kunne behandles som enkelttiltak. Innsendelse av enkle tiltak vil dermed øke i årene som kommer. Det er grunnlag for å påstå at det spekuleres i innsendelse av mangelfulle søknader om enkle tiltak, fordi søknaden dermed blir behandlet omgående. Man får raskt tilbakemelding om manglene i stedet for at søkere selv tar sitt ansvar seriøst og sender inn en komplett søknad.

Asker kommune ser på forhåndskonferanse som en positiv mulighet til å informere utbygger om ønsket innhold i søknaden. Dette vil gi bedre søknader og forenkle behandlingen betraktelig, og en eventuell tidsfrist for gjennomføringen vil ikke være noe problem.

Forslaget om 8 ukers frist for oversendelse av klager til fylkesmannen vil bli vanskelig å kunne følge opp i alle saker. Med bakgrunn i forvaltningslovens krav til opplysningsplikt, oversendelser av klager til uttalelser og ikke minst politisk behandling kan dette bli umulig. Vi har i dag 3 uker mellom bygningsrådsmøtene og om sommeren nesten 2 måneder. Forslaget vil nødvendiggjøre at bygningsrådet må ha tettere møter.

Forslaget om 6 ukers svarfrist for fylkesmannen er gunstig sett med kommunens øyne, men hva med all de andre sakene som ikke har utsatt iverksetting? Det er de fleste.

Det må også settes frist på 6 uker for fylkesmannens behandling i alle de sakene hvor det ikke er utsatt iverksetting.

Til pkt. 6

Det er positivt om søker behandler nabobemerkninger før innsendelse av søknaden til kommunen. Forslaget har imidlertid også betenkelige sider; Hva med rettsikkerheten for naboene ved at all kontakt blir mot søker og ikke kommunen? Naboer kan ikke komme til kommunen får å få råd, eller diskutere søknaden når den ennå ikke er innsendt. Kan kommunen være sikker på at naboene blir varslet om, og får se de samme planene som blir innsendt til kommunen? Resultatet kan bli flere klagesaker og rettsaker som følge av at naboer føler seg overkjørt.

I forskrift må det kreves at kommunen får kopi av nabovarsler når disse blir utsendt, at det blir angitt på nabovarslet hvilke kart og tegninger (med dato) som er lagt til grunn og at alle bemerkninger skal vedlegges søknaden.

Til pkt. 7

Ansvarlig søker er i de fleste tilfelle arkitekten. Arkitekten følger i dag normalt ikke byggeprosessen, kun søknaden. Da er det samordner som overtar der det er flere aktører. Samordner er oftest den største byggeaktøren som likevel er inne i prosjektet. Det er grunn til å tro at forslaget vil medføre at vi får bytte av ansvarlig søker når utførelsen av byggingen starter. Dermed blir dette ansvaret delt som i dag.

Alternativt kan være at søker ikke lenger er aktivt tilstede i byggeprosessen og ikke fungerer.

Det er ikke behov for endring her.

Det er ønskelig å beholde ansvarsoppgaven som obligatorisk der det er flere enn en aktør. Det er vanskelig å ha oversikt over aktørene i de forskjellige faser, når det er flere av dem. Det bør være unødvendig å måtte etterlyse denne oversikten.

Forenklinger i oppgave over ansvarsforhold

I kommentarene fra departementet vises det til at kommunene ikke påtar seg ansvar for eventuelle feil som blir gjort. Påstandene er ikke i samsvar med praksis i Asker kommune.

I Asker kommune er byggesøknader for anleggstekniske tiltak som regel oversiktlige med hensyn til ansvarsforhold. Det er sjelden mer enn to til tre utførende aktører, med klart avgrenset fagansvar. Vårt krav til dokumentasjon av ansvarsfordeling har vært avpasset deretter.

Ansvar for plassering

Plassering av tiltaket i våre saker er stort sett avklart i reguleringsplan og er derfor ikke gjenstand for skjønn. Ansvar for utstikking er derfor pålagt utbygger i våre saker. I de tilfeller der kommunens oppmålingsavdeling har utført utstikking, har dette vært tjenesteyting.

Det er mange byggetiltak som ikke trenger påvisning i marka. Det er her snakk om garasjer etter § 86a og tilbygg for boliger, der avstand til nabo er større enn minimumskravene, samtidig som det reguleringsmessige er ivaretatt. For å få en fullstendighet i kartet må det etableres tettere samarbeid mellom ulike aktører i kommunene og eventuelt firmaer som plasserer for å sikre et best mulig oppdatert offentlig kartverk.

Hvis kommunen ikke skal plassere tiltak må det etableres rutiner mellom fagmyndighetene (de som treffer vedtak), ansvarlig foretak (de som plasserer) og de som er ansvarlig for å holde kartet oppdatert i kommunen. Gebyrsatser for dette må vurderes.

Plassering av tiltak legges under ansvarsrettssystemet med de krav som følger med at kommunene må være godkjent (sentralt) for alle funksjoner under fagområdet 115. Det bør dog ikke være nødvendig å skille ut denne virksomheten som en selvstendig enhet.