

Aksjon stans!no
Boks 465 Skøyen
0212 Oslo
www.stans.no

Oslo 2005-11-30

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo
bygningsslov@krd.dep.no

NY PLAN- OG BYGNINGSLOV, NOU 2005:12

Høringsuttalelse

Forslaget til ny Plan- og Bygningsloven legger i §21-3 opp til en nedgradering av naboenes rettigheter. Blant annet foreslås nabovarsling med korte frister, gebyrer, og at kommunen kan frita tiltakshaver fra plikten til nabovarsling når de mener at naboene er lite berørt.

Aksjon stans!no jobber mot lysreklametårn i Oslo. Vår erfaring er at dagens bestemmelser om nabovarsel og tilhørende rettigheter for innbyggerne er svake og at de – i motsetning til hva utvalget mener – bør styrkes.

Saken

I august 2005 satte Hafslund/JCDecaux opp 40 lysreklametårn på kommunal grunn i Oslo. Tårnene er 4,5m høye og har selvlysende reklameflater. Mange innbyggere spurte seg hvordan disse kunne bli satt opp uten politisk behandling av saken, og uten at nabovarsel hadde blitt sendt ut. Det viste seg etterhvert at noen nabovarsel vitterlig hadde blitt sendt. Mønsteret ble etterhvert klart:

- JCDecaux daterte nabovarsel rundt 27. juni 2002
- Nabovarslene ble sendt rekommandert fra Kjelsås postkontor 9. juli 2002

Dette betyr at de mottagere **som var hjemme i fellesferien** fikk nabovarslet omtrent ved utløpet av 2-ukersfristen. De som var på ferie fikk den senere. Mange av de berørte eiendommene er sameie- eller borettslagsleiligheter. Brevet blir da sendt til forretningsfører eller formann. Siden sameiemøter vanskelig kan arrangeres i fellesferien var det antageligvis ingen sameiere som fikk vite noe om nabovarslene før fristen hadde gått ut.

Alt dette resulterte i at kun en håndfull protester kom inn på de omkring 80 byggesøknadene. Det synes klart at tiltakshaver spekulerte i å sende nabovarsel i ferien. Vi har senere snakket med andre som har opplevd det samme og det virker som et kjent triks i bransjen. Det virker også klart at JCDecaux bevisst ventet lang tid mellom datering av nabovarsel og utsendelse. For de fleste av oss er det vanskelig å lese dato på et poststempel. Av disse grunner er det viktig at fristen å reagere på nabovarsel forlenges.

Et annet problem med nabovarslene var at de kun ble sendt til de nærmeste naboer og gjenboere. Et 4,5 meter høyt lysende tårn på fortauet berører svært mange flere enn dem som bor rett ved siden av tårnet.

Et tredje problem med nabovarslene var at de ikke innholdt tegninger eller beskrivelse av ny tårnhøyde. Operasjonen ble betegnet som en *“utskifting av eksisterende tårn”*.

Totalt sett ga ble derfor Oslos innbyggere utsatt for et massivt tap av reell rett til å klage.

Uttalelser

Flere av de oppsatte reklametårnene står i områder der særlige reguleringsbestemmelser gjelder. For eksempel sier reguleringsbestemmelsene i Skarpsno-området: *“Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren”*.

På tross av disse bestemmelsene foreligger ikke uttalelse fra byantikvaren i noen av sakene.

Vurdering om ytterligere varsling

I følge dagens regler skal kommunen, før den tar stilling til en søknad *“vurdere om det er grunn til å kreve ytterligere varsling av naboer og gjenboere”*. Oslo Kommune, ved Plan- og Bygningsetaten (PBE), valgte å ikke kreve ytterlige nabovarsel selv om det måtte være klart for dem at utsendte nabovarsel hadde klare feil og mangler. Videre valgte PBE å gi ramme- og igangsettelsestillatelse for de aller fleste av de omsøkte lysreklametårn.

Klagerett

Da tårnene kom opp i 2005 protesterte mange, og et hundretalls mennesker sendte brev til PBE med sin klage. Dette skjedde i begynnelsen av september. PBE hadde selv oppfordret til dette i Aftenpostens aftenutgave 18. august 2005:

“vi vurderer henvendelser og klager som kommer inn og vil se an om det er noe som må gjøres”

Per-Arne Horne, PBE

På tross av lovnad om vurdering av *“henvendelser og klager”* har de som skrev brev ikke fått noe svar snart tre måneder senere. Dagny Gärtner Hovig ved PBE skriver i en epost til undertegnede 29. november 2005:

“De klagene som er “reelle”, dvs. at klager har klageinteresse etter loven, blir behandlet på vanlig måte og oversendt fylkesmannen. Mange av klagene er sendt av klagere som ikke har slik rett, og de har da ikke krav på å få “klagen”, dvs. protesten, behandlet på samme måte som reelle klager.”

Det er oppsiktsvekkende at PBE hevder vanlige borgere ikke har *“klagerett”* når et lysende reklametårn blir satt opp på kommunal grunn i ens nabolag. Dette vitner om bestemmelser som allerede i dag gir for få mennesker mulighet til å fremme klage i byggesaker.

Våre endringsforslag

På bakgrunn av våre erfaringer i denne saken ber vi derfor om følgende endringer i Plan- og Bygningsloven:

- 2-ukersfristen for å reagere på nabovarsel er altfor kort, særlig når man tar i betraktning ferier/høytider, postgang, og behandlingstid hos forretningsfører, sameier

og borettslag. Fristen bør være minst 8 uker. Sekundært må det være mulig for hver enkelt kommune å selv øke lengden på fristen.

- Det må inn nye bestemmelser om at nabovarselet skal gi et realistisk bilde av utbyggingen. F.eks. må informasjon om høyde og belysning alltid gis. Dersom nabovarselet ikke gir et realistisk bilde må kommunen pålegges å kreve nye nabovarsel.
- Det må kreves at kopi av utsendte nabovarsel følger sakens videre gang. Dette er ikke tilfelle i dag.
- Varslingsplikten må utvides til også å gjelde andre personer som antas å bli berørt av en utbygging. Dette må inkludere personer som leier bolig, samt andre hvis utsikt/utsyn markert vil endres.
- Dersom utbygging skjer mot offentlig vei/område skal tiltakshaver sette opp godt synlige varsel på stedet. Varslene skal inneholde samme informasjon som et nabovarsel og fortelle klart hvordan man evt. kan klage på utbyggingen. Varslene skal stå oppe i 8 uker. Nabovarsling gjennom annonse i lokalpresse er ikke akseptabelt.
- Alle innbyggere — ikke bare dem som er definert som “nabover/gjenboere” etter dagens lov — må ha mulighet til å klage på utbyggingsplaner,
- Å kreve betaling av dem som klager diskriminerer på en urettmessig måte mot dem som har dårlig råd. Man bør ikke straffe økonomisk mennesker som engasjerer seg for å bevare velfungerende nabolag.
- Dersom gebyr for klager skal innkreves bør tiltakshaver betale dette. På den måten vil tiltakshaver også ha interesse av å lage planer som tilpasser seg strøket og skaper minst mulig strid.
- Forslaget om at kommunene skal kunne fritta tiltakshaver fra plikten til nabovarsling når de mener at naboene er lite berørt må frafalles. I vår sak har vi erfart at kommunen mener svært få mennesker blir berørt. Eksempelvis ble denne begrunnelsen gitt da klage mot reklametårn ved Frogner stadion (saksnr 200207013) ble avvist:

“Tårnet med reklame er plassert rett overfor Kirkeveien 39. Kirkeveien har imidlertid to adskilte kjørebane og Plan- og Bygningsetaten finner derfor at avstanden mellom tårnet og boligene i Kirkeveien 39 synes så vidt stor at reklameflaten ikke vil bli til vesentlig ulempe for disse.”

- Kravet om å “vurdere om det er grunn til å kreve ytterligere varsling av naboer og gjenboere” opprettholdes og det må kreves at vurderingen skal være skriftlig.
- Det må presiseres at alle uttalelser som kreves for å behandle en byggesøknad skal foreligge skriftlig.

Mvh,



Håkon Wium Lie
stans!no