

# ARENDALE KOMMUNE

## Saksfremlegg

Referanse: 2010/5111 / 15  
Ordningsverdi: L42/&00

Vår saksbehandler  
Frank Olav Gauslå, tlf 37013738

### Saksgang:

Pol. saksnr.	Politisk utvalg	Møtedato
179/14	Kommuneplanutvalget	22.10.2014
144/14	Bystyret	30.10.2014

## Høring av forslag til endring av byggesaksforskriften

### Rådmannens forslag til vedtak:

Arendal bystyre støtter rådmannens bemerkninger til forslag om endring av byggesaksforskriften.

## Saksprotokoll - Kommuneplanutvalget 22.10.2014

### Behandling:

Representant Einar Krafft Myhren (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Rådmannens forslag til kommentarer erstattes eller suppleres hva gjelder følgende punkt (det som er understreket er kun til hjelp ved redigeringen):

#### 2.3 Garasje/uthus (erstattes):

I utgangspunktet frykter vi at noen av de foreslåtte bestemmelsene vil virke byråkratiserende, ved at uprofesjonelle i stort monn vil kontakte ulike sektormyndigheter for å få informasjon og vurdering av mer eller mindre gjennomarbeidede prosjekter. Bestemmelsen bør derfor etter vår oppfatning ikke vedtas. Dersom den vedtas bør det være en begrensning på hvor mange slike bygninger som kan oppføres, for eksempel med et maksimalt antall pr. da.

#### 2.7 Antenner (suppleres):

For forslagene i pkt. 2.3 (garasje/uthus), 2.6 (levegg), 2.7 (antenner) gjelder at det er viktig å få inn bestemmelser om at slike tiltak skal nabovarsles. Dersom noen naboer motsetter seg tiltaket etter varsling bør det være mulighet for å bringe saken inn for en annen offentlig instans enn domstolene. Dette kan være bygningsmyndighetene, forliksrådet eller andre som er i stand til å kunne avgjøre saken. Det er viktig at naboene kommer med i prosessen tidlig slik at konflikter kan unngås. Dersom partene er henvist til å bruke domstolene som eneste mulige instans frykter vi at dette vil høyne konfliktnivået, noe som er samfunnsmessig negativt.

#### Etter kommentaren til 2.10 (suppleres):

I pkt. 2.11.2 heter det:

*Endelig antas det at omfanget av bevisste ulovligheter ikke vil bli videre påvirket av om et tiltak er søknadspiktig eller ikke.*

*God veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og kommunene er en nødvendig forutsetning for at de nye unntaksreglene skal fungere som tiltenkt, særlig for å forhindre uheldige situasjoner både for tiltakshavere og naboer.*

Vi er enige i dette, men mener risikoen for ubevisste ulovligheter øker, noe som vil være til skade både for naboer og tiltakshavere. Bedre veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og kommunene ville vært på sin plass også med dagens regelverk, og vi mener dette uansett bør komme på plass før man vurderer å gjennomføre en liberalisering av regelverket.

Kommentaren til pkt. 2.14 (suppleres):

Til § 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak:

Det fortøner seg noe underlig at fristen for behandling kan forlenges av den behandlende instans selv. Her bør det foreligge klarere kriterier, slik at det ikke kan oppstå unødig tvil om hjemmelen til å forlenge fristen.

Til ny § 7-5 - Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling:

Departementet foreslår at uttaleretten som hovedregel bortfaller ved oversittelse av fristen, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum. Den aktuelle myndighet vil på denne måten komme i samme stilling som naboer og andre som har krav på varsel. Vi er skeptiske til en så sterk begrensning i disse myndighetenes innflytelse, og mener man må finne andre virkemidler for å få dem til å overholde sine frister. Et eksempel kan være en delvis dekning av saksbehandlingsgebyr, noe som også vil ansvarliggjøre disse myndighetene med tanke på å ha en tilstrekkelig bemanning.

Til ny § 7-6:

Ordlyden: *"Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides."* fjerner kommunens økonomiske motivasjon for å behandle saken hvis fristen overskrides med mer enn 3 uker. Reduksjonen bør derfor settes til maksimalt 75%.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt. Deretter ble det votert punktvis over forslaget fra Krafft Myhren:

2.3 Garasje/uthus (erstattes): Forslaget falt med 6 (1 KrF, 1 H, 2 FrP, 2 AP) mot 3 stemmer (1 H, 1 V, 1 SV).

2.7 Antenner (suppleres): Forslaget ble vedtatt med 8 (1 KrF, 2 H, 1 FrP, 2 AP, 1 V, 1 SV) mot 1 stemme (1 FrP).

Etter kommentaren til 2.10 (suppleres): Forslaget falt med 5 (1 KrF, 1 H, 1 FrP, 2 AP) mot 4 stemmer (1 SV, 1 V, 1 H, 1 FrP).

Kommentaren til pkt. 2.14 (suppleres): Forslaget ble vedtatt med 6 (1 H, 1 FrP, 2 AP, 1 V, 1 SV) mot 3 stemmer (1 KrF, 1 H, 1 FrP).

Til ny § 7-6: Forslaget ble vedtatt med 6 (1 H, 1 FrP, 2 AP, 1 V, 1 SV) mot 3 stemmer (1 FrP, 1 H, 1 KrF)

Etter voteringen ble representant Roar Gundersen (H) innvilget permisjon og forlot møtet.

**Innstilling:**

**Arendal kommuneplanutvalg anbefaler at Arendal bystyre fatter slikt vedtak:**

Arendal bystyre støtter rådmannens bemerkninger til forslag om endring av byggesaksforskriften, med følgende suppleringer:

#### 2.7 Antenner (suppleres):

For forslagene i pkt. 2.3 (garasje/uthus), 2.6 (levegg), 2.7 (antenner) gjelder at det er viktig å få inn bestemmelser om at slike tiltak skal nabovarsles. Dersom noen naboer motsetter seg tiltaket etter varsling bør det være mulighet for å bringe saken inn for en annen offentlig instans enn domstolene. Dette kan være bygningsmyndighetene, forliksrådet eller andre som er i stand til å kunne avgjøre saken. Det er viktig at naboene kommer med i prosessen tidlig slik at konflikter kan unngås. Dersom partene er henvist til å bruke domstolene som eneste mulige instans frykter vi at dette vil høyne konfliktnivået, noe som er samfunnsmessig negativt.

#### Kommentaren til pkt. 2.14 (suppleres):

Til § 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak:

Det fortoner seg noe underlig at fristen for behandling kan forlenges av den behandelende instans selv. Her bør det foreligge klarere kriterier, slik at det ikke kan oppstå unødig tvil om hjemmelen til å forlenge fristen.

Til ny § 7-5 - Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling:

Departementet foreslår at uttaleretten som hovedregel bortfaller ved oversittelse av fristen, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum. Den aktuelle myndighet vil på denne måten komme i samme stilling som naboer og andre som har krav på varsel. Vi er skeptiske til en så sterk begrensning i disse myndighetenes innflytelse, og mener man må finne andre virkemidler for å få dem til å overholde sine frister. Et eksempel kan være en delvis dekning av saksbehandlingsgebyr, noe som også vil ansvarliggjøre disse myndighetene med tanke på å ha en tilstrekkelig bemanning.

#### Til ny § 7-6:

Ordlyden: "*Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides.*" fjerner kommunens økonomiske motivasjon for å behandle saken hvis fristen overskrides med mer enn 3 uker. Reduksjonen bør derfor settes til maksimalt 75%.

## **Saksprotokoll - Bystyret 30.10.2014**

### **Behandling:**

Representant Einar Krafft Myhren (SV) fremmet sine forslag fra kommuneplanutvalget som ikke fikk flertall i utvalget:

#### 2.3 Garasje/uthus (erstattes):

I utgangspunktet frykter vi at noen av de foreslåtte bestemmelsene vil virke byråkratiserende, ved at uprofesjonelle i stort monn vil kontakte ulike sektormyndigheter for å få informasjon og vurdering av mer eller mindre gjennomarbeidede prosjekter. Bestemmelsen bør derfor etter vår oppfatning ikke vedtas. Dersom den vedtas bør det være en begrensning på hvor mange slike bygninger som kan oppføres, for eksempel med et maksimalt antall pr. da.

Etter kommentaren til 2.10 (suppleres):

I pkt. 2.11.2 heter det:

*Endelig antas det at omfanget av bevisste ulovligheter ikke vil bli videre påvirket av om et tiltak er søknadspliktig eller ikke.*

*God veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og kommunene er en nødvendig forutsetning for at de nye unntaksreglene skal fungere som tiltenkt, særlig for å forhindre uheldige situasjoner både for tiltakshavere og naboer.*

Vi er enige i dette, men mener risikoen for ubevisste ulovligheter øker, noe som vil være til skade både for naboer og tiltakshavere. Bedre veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og kommunene ville vært på sin plass også med dagens regelverk, og vi mener dette uansett bør komme på plass før man vurderer å gjennomføre en liberalisering av regelverket.

Votering:

Kommuneplanutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det votert punktvis over Krafft Myhrens forslag:

2.3 garasjeuthus (erstattes): Forslaget falt med 32 (12 H, 2 KrF, 2 Uavh., 9 AP, 6 FrP, 1 SP) mot 7 stemmer (1 KrF, 3 SV, 3 V).

Etter kommentaren til 2.10 (suppleres): Forslaget falt med 26 (12 H, 2 KrF, 2 Uavh. 9 AP, 1 SP) mot 13 stemmer (6 FrP, 3 SV, 3 V, 1 KrF)

**Vedtak:**

Arendal bystyre støtter rådmannens bemerkninger til forslag om endring av byggesaksforskriften, med følgende suppleringer:

2.7 Antenner (suppleres):

For forslagene i pkt. 2.3 (garasje/uthus), 2.6 (levegg), 2.7 (antenner) gjelder at det er viktig å få inn bestemmelser om at slike tiltak skal nabovarsles. Dersom noen naboer motsetter seg tiltaket etter varsling bør det være mulighet for å bringe saken inn for en annen offentlig instans enn domstolene. Dette kan være bygningsmyndighetene, forliksrådet eller andre som er i stand til å kunne avgjøre saken. Det er viktig at naboene kommer med i prosessen tidlig slik at konflikter kan unngås. Dersom partene er henvist til å bruke domstolene som eneste mulige instans frykter vi at dette vil høyne konfliktnivået, noe som er samfunnsmessig negativt.

Kommentaren til pkt. 2.14 (suppleres):

Til § 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak:

Det fortoner seg noe underlig at fristen for behandling kan forlenges av den behandelende instans selv. Her bør det foreligge klarere kriterier, slik at det ikke kan oppstå unødig tvil om hjemmelen til å forlenge fristen.

Til ny § 7-5 - Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling:

Departementet foreslår at uttaleretten som hovedregel bortfaller ved oversittelse av fristen, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum. Den aktuelle myndighet vil på denne måten komme i samme stilling som naboer og andre som har krav på varsel. Vi er skeptiske til en så sterk begrensning i disse myndighetenes innflytelse, og mener man må finne andre virkemidler for å få dem til å overholde sine frister. Et eksempel kan være en delvis dekning av saksbehandlingsgebyr, noe som også vil ansvarliggjøre

disse myndighetene med tanke på å ha en tilstrekkelig bemanning.

#### Til ny § 7-6:

Ordlyden: "Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides." fjerner kommunens økonomiske motivasjon for å behandle saken hvis fristen overskrides med mer enn 3 uker. Reduksjonen bør derfor settes til maksimalt 75%.

## Vedlegg

Høringsnotat:

[http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Horingsnotat\\_Forslag\\_forenklinger\\_og\\_endringer\\_plan\\_og\\_bygningsloven\\_byggsaksdelen.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Horingsnotat_Forslag_forenklinger_og_endringer_plan_og_bygningsloven_byggsaksdelen.pdf)

## Bakgrunn / Saksfremstilling:

Endringene er begrunnet på følgende måte i høringen:

Hovedmålet med endringene er å sikre raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Departementet ønsker gjennom forslagene å redusere rommet for variasjon i krav til dokumentasjon, saksbehandling og skjønnsutøvelse i byggesaksprosessen, blant annet gjennom å tydeliggjøre ansvaret til den enkelte. Det gjelder både tiltakshavere, kommunene, naboer og andre berørte.

Det foreslås unntak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I tillegg foreslås det også andre unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Forslagene omfatter også endringer i reglene om nabovarsel, innføring av tidsfrister i dispensasjonssaker med mer.

Det foreslås nødvendige forskriftsendringer som følge av at kravet om lokal godkjenning av foretak oppheves. Bakgrunnen for dette er at EFTAs overvåkingsorgan (ESA) har åpnet sak mot Norge, der de mener at lovens krav om godkjenning av foretak er i strid med tjenstedirektivet.

Rådmannens kommentarer merket med *kursiv*.

For mer utdyping vedrørende de enkelte punktene vises til selv høringsforslaget i linken over.

### **2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt**

*En ser positivt på at tiltakshavers ansvar blir klarlagt tydelig.*

### **2.2 Frittliggende bygning inntil 15 m<sup>2</sup>**

Endringen i bestemmelsen ligger i at man nå kan føre opp en slik bygning 1 meter fra grensen mot tidligere 4 meter.

*Ingen særskilte merknader.*

### **2.3 Garasje/uthus**

Det foreslås at bygninger med følgende mål og krav blir unntatt fra søknadsplikt:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

*Mønehøyden som er fastsatt på 4 meter kan medføre at vanlig dobbeltgarasje blir ført opp med svært slak takvinkel. En anbefaler at man øker mønehøyde til 5 meter slik at en vanlig dobbelt garasje kan føres opp med takvinkler opp mot 40 grader.*

## **2.4 Mindre tilbygg**

Mindre tilbygg forslås unntatt fra søknadsplikten. Følgende vilkår vil gjelde:

Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup>.

*Ingen særskilte merknader til dette.*

## **2.5 Reparasjon av bygningstekniske installasjoner**

Bestemmelsen gjelder ulike unntak fra søknadsplikten for reparasjoner av ulike bygningstekniske installasjoner.

*Ingen særskilte merknader til dette.*

## **2.6 Levegg**

Levegg forslås kunne bli oppført nærmere grense enn tidligere. Følgende bestemmelse er skissert:

Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m.

*En bør vurdere om en slik levegg bør kunne oppføres i grense i forbindelse med for eksempel tomannsboliger.*

## **2.7 Antenner**

Bestemmelsen gir unntak for antennesystemer, der grensen for størrelse økes noe. Det er skissert følgende:

Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg skal ikke overstige 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

*Ingen særskilte merknader til dette.*

## **2.8 Mindre forstøtningsmur**

Mindre mur forslås å kunne oppføres nærmere grensen:

Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei.

*Ingen særskilte merknader til dette.*

## **2.9 Mindre fylling eller planering av terreng**

Endring i avstanden til nabogrense:

Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei

*Bestemmelsen bør bli mer presis. Slik den er i dag er den vanskelig å bruk for innbyggerne. Blant annet gjelder det i hvor utstrekning (kvadrat meter) terrengavviket kan ha. Særlig gjelder dette for spredt bygde strøk.*

## **2.10 Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk**

Endring i kravet til avstand til grense. Nå en meter mot tidligere 4 meter.

Intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

*Ingen særskilte merknader.*

## **2.13 Nabovarsel**

Endring i reglene knyttet til formkrav og varighet av nabovarsling:

§ 5-2 andre ledd skal lyde:

Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra, samt vedlegges begrunnelsen for søknad om dispensasjon i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser. Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gjøres ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.

§ 5-2 tredje ledd skal lyde:

Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

§ 5-2 fjerde ledd skal lyde:

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

## **2.14 Tidsfrister**

Alle saker kommunen behandler vil nå få saksbehandlingsfrist. Det har tidligere ikke vært frist for saker som er avhengig av dispensasjon fra arealplaner. Disse sakene vil det nå bli 12 ukers frist for.

## **2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg**

§ 8-1 nytt sjettede ledd skal lyde:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når enten:

det ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

det kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes. Kommunens avgjørelse kan ikke påklages.

§ 14-3 nytt andre ledd skal lyde:

Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter gitt midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 sjette ledd bokstav a.

*Bestemmelsen er klargjørende.*

### **3.1 Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning**

Endringen gjelder tilpassinger til eøs avtalen knyttet til form av godkjenning av foretak.

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **3.2 Endringer i byggesaksforskriften Første del. Generelle bestemmelser**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **3.3 Endringer i byggesaksforskriften Andre del. Søknadsplikt, innhold i og behandling av søknader**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **3.4 Endringer i byggesaksforskriften Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **3.5 Endringer i byggesaksforskriften Fjerde del. Kontroll, tilsyn og overtredelsesgebyr**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **4.1 Forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

### **4.2 Samordning av andre myndigheter**

*Ingen særskilte merknader til dette.*

Saksfremlegget er godkjent av kommunalsjef Geir Skjæveland 13. oktober 2014.