

Saksframlegg

Høringsuttalelse - forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Aass	FA - L10, HIST - 12/586	14/2200

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/14	Det faste utvalg for plansaker	PS	08.10.2014

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

Askim kommune slutter seg til departementets forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak.

Saken gjelder:

Høring - Forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak.

Politisk saksordfører:

Ikke aktuelt.

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalget for plansaker.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Stortinget vedtok den 16.06.2014 en lovendring til plan- og bygningsloven. Endringen innebærer forenklinger i byggesaksdelen, og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak m.m.

Proposisjonen kan ses her: (Prop. 99 L (2013–2014))

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/regpubl/prop/2013-2014/Prop-99-L-20132014.html?id=759496>.

Vedtatt lovtekst:

Lov om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.: <http://lovdata.no/lov/2014-06-20-52>.

Departementet har nå lagt ut forslag til endringer i Forskrift om byggesak på høring. Høringsfristen er 27. oktober 2014.

Høringsbrevet og høringsnotatet kan lastes ned her:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2014/Horing-Forslag-til-forenklinger-og-endringer-i-forskrift-om-byggesak.html?id=764982>

Forenklinger i byggesaksdelen

Det er allerede i gjeldende forskrift om byggesak gitt unntak for søknadsplikt for en del nærmere angitte tiltak. I ny § 20-5 første ledd bokstav b i plan- og bygningsloven er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I forskriftsforslaget reguleres størrelse og høyde på bygningen, hvordan høyde skal måles, at bygningen kun kan oppføres i en etasje og ikke underbygges med kjeller, samt avstand til nabogrense og annen bygning på eiendommen.

Det foreslås også ytterligere kriterier for å oppføre en bygning på inntil 50 m² uten søknad, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisktsoner, avstand til veimidte med videre eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

Forslaget innebærer at det uten søknad eller nabovarsling kan oppføres en frittliggende garasje el.l. på inntil 50 m², dersom mønehøyden ikke overstiger 4,0 m og gesimshøyden ikke overstiger 3,0 m målt fra 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, og må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

I tillegg foreslås det flere unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å utføre tiltak på egen eiendom. Blant annet foreslås at mindre tilbygg som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², kan oppføres uten søknad. Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling.

For å forenkle og lempe på vilkår for unntak fra søknadsplikten, foreslås det for flere mindre tiltak utendørs at avstandskravet i unntaksbestemmelsen reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Dette betyr at slike tiltak kan settes opp 1,0 m fra nabogrense uten søknad. Dette vil gjelde for mindre levegger (1,8 m høy og 10,0 m lengde), mindre forstøtningsmur, mindre fylling og intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. Det foreslås også at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen.

Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling samt innføring av noen flere tidsfristregler. Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19. Videre foreslås det i dispensasjonssaker der statlige og regionale myndigheter skal uttale seg, en uttalelsesfrist for disse myndighetene på 4 uker fra oversendelse.

Det foreslås å fastsette en hensiktsmessig framgangsmåte for hvordan bygg med midlertidig brukstillatelse kan bli avsluttet med ferdigattest. Forslaget er avgrenset til byggesaker der opprinnelig søknad ble sendt etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010.

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

Oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak

ASKIM KOMMUNE

Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen.

I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagenes mer generelle krav til kvalitetssikringssystemer og organisering fjernes. Gjeldende regler om at manglende kompetanse kan kompenseres av høyere utdanning eller omvendt, foreslås videreført. I slike situasjoner trengs imidlertid en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Departementet er i dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak, og avventer et innspill fra næringen som grunnlag for videre utvikling av den sentrale godkjenningsordningen. Det er avtalt at næringen skal avgi en anbefaling til departementet 1. september. En framtidig sentral godkjenningsordning vil bli vurdert i lys av denne og høringsuttalelser som følger utredningen.

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompenserende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. Det foreslås derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning.

Det foreslås også at det kan gis overtredelsesgebyr der det ikke er brukt ansvarlig foretak selv om det er påkrevet, eller der foretaket ikke er kvalifisert.

Hele høringsnotatet kan leses her:

http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Horingsnotat_Forslag_forenklinger_og_endringer_plan_og_bygningsloven_byggsaksdelen.pdf

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Tverrfaglige vurderinger:

Rådmannen slutter seg i det store og hele til departementets forslag.

Forslaget om å unnta mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende på inntil 50 m², fra søknadsplikten reiser likevel nye problemstillinger. I utgangspunktet er rådmannen positivt innstilt til nyordningen, men det kan stilles et spørsmålstegn ved hvorvidt dette faktisk vil redusere omfanget av kommunal saksbehandling. Erfaringen viser at publikums kjennskap til plan- og bygningsloven er svært begrenset, og det er en fare for at nyordningen vil flytte arbeidsmengden fra saksbehandling til ulovlighetsoppfølging. Man kan stille seg spørsmålet om dette er en ønsket utvikling. Rådmannen håper likevel at dette kan forebygges gjennom god informasjon til publikum.

Unntak fra søknadsplikt innebærer også at kravet om nabovarsling bortfaller. Dette innebærer at man kan få en garasje på nabotomta, kun 1 m fra eiendomsgrensen, uten å ha blitt informert på forhånd. Rådmannen ser at dette kan være problematisk, og at det kan føre til konflikter. Igjen vil det

ASKIM KOMMUNE

bli viktig at kommunen kan tilby god informasjon og veiledning til publikum.

Rådmannen har ingen bemerkninger til departementets forslag om å oppheve kravet om lokal godkjenning av foretak.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Forslaget innebærer at flere byggesaker blir unntatt søknadsplikt. Dette vil oppleves som mindre byråkrati knyttet til ubetydelige tiltak. Situasjonen i dag er slik at det er søknadspliktig å sette opp en bod på f.eks. 5 m2 hvis den bygges inntil en eksisterende bygning. Det er videre søknadspliktig å bygge et letak over en kjellernedgang, uansett hvor lite det måtte være. Det er vanskelig å forklare hvorfor slike tiltak utløser søknadsplikt, og nyordningen vil sannsynligvis bli mottatt positivt i samfunnet.

Samtidig kan forslaget om å unnta garasjer etc. på inntil 50 m2 fra søknadsplikten innebære en fare for økt konfliktnivå mellom naboer. Kommunen må gjennom sin informasjons- og rådgivningsvirksomhet forsøke å bidra til å forebygge konflikter.

Forslaget kan innebære en fare for et økt antall ulovligheter. Publikums kjennskap til plan- og bygningslovgivingen er svært begrenset, og endringen vil stille større krav til kommunens informasjons- og rådgivningsvirksomhet.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

De foreslåtte endringene vil føre til et bortfall av byggesaksgebyrer. Ut fra saksmengden i 2013 stipuleres inntektsbortfallet til 250-300.000 kr. Inntektsbortfallet vil måtte kompenseres med økte gebyrer for søknadspliktige tiltak.

De frigjorte ressursene fra byggesaksbehandling av mindre tiltak som nå unntas fra søknadsplikten, vil måtte benyttes til økt og forbedret rådgivnings- og informasjonsvirksomhet, økt tilsynsaktivitet og flere saker der ulovligheter følges opp.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Ingen berørte.

Det faste utvalg for plansaker - 50/14

PLANUTV. - behandling:

Enstemmig vedtatt.

PLANUTV. - vedtak:

Askim kommune slutter seg til departementets forslag til forenklinger og endringer i forskrift om

ASKIM KOMMUNE

byggesak.