



Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

Deres ref.:
14/4555-5

Vår ref.:
14/168894/LNJOH

Dato:
13.10.2014

Høringsuttalelse om endring og forenkling av forskrift om byggesak - Plan og bygningsloven

Viser til høring om forslag til forenkling og endringer i forskrift om byggesak.

Bygningssjefen i Bærum kommune har følgende kommentarer til forslagene:

2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

I § 4-1 nytt tredje ledd er det foretatt en oppramsing av konkrete bestemmelser i veiloven samt jernbaneloven, som mindre tiltak ikke kan komme i strid med. Etter bygningssjefen mening så bør man også i oppramsingen nevne kommunale arealplaner/plangrunnlaget (kommuneplaner og reguleringsplaner). Erfaringsvis viser det seg at det er nettopp slike planer tiltakshaverne "glemmer" å sjekke ut, med den konsekvens at tiltaket kommer i strid med disse. Dette bør også fremkomme tydeligere i en veileder til forskriften.

2.3 Garasje/uthus

I merknaden til bestemmelsen fremkommer det at det ikke skal treffes vedtak med påfølgende klageadgang og at kommunen ikke lengre skal ha noen rolle med hensyn til å vurdere ulempevurderinger av disse tiltakene. Videre må evt. tvister eller nabokonflikter bringes inn for domstolen. Bygningssjefen tiltrer forslaget i sin helhet. Imidlertid må dette også fremkomme klart i en veiledning til forskriften. På den måten vil det både for tiltakshaver, naboer og myndigheter være klart hvilket (snevert) handlingsrom bestemmelsen gir.

2.6 Levegg

Bygningssjefen ser at levegger med en større lengde kan skape flere konflikter, spesielt ved at de kan settes 1 meter fra nabogrense. Videre løser/forenkler man problemstillingen som gjerne har oppstått i rekkehusområder for etablering av mindre levegg i grensen. Dette har som oftest omhandlet forhold som dispensasjon/samtykke vedr pbl § 29-4.

Imidlertid ser man at det her kan oppstå problemer ved at det ikke angis en begrensning på antall levegger som kan oppsettes. På en ordinær boligeiendom/villaeiendom vil

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

dette bla medføre at man har mulighet til å oppføre en levegg på 10 meter, så ett mindre opphold før man på nytt setter opp en levegg på 10 meter. Slikt kan man for eksempel "gjerde" inn eiendommen.

Etter bygningssjefens mening så må man sette en begrensning på antall levegger. Uten en begrensning i antall vil man kunne oppleve en utilsiktet og uheldig fortetning av og mellom eiendommer. Det er videre lite holdbart å bare anta at naboloven kan være til hinder for å føre opp flere levegger. Dette vil bare bidra til en uavklart rettssituasjon. Det er bedre med klare og entydige regler, og så får man heller gi unntak i noen tilfeller der forholdene ligger til rette for det. Hvis ikke en begrensning tallfestes er faren stor for at bestemmelsen håndheves skjønnsmessig, ikke bare fra kommune til kommune, men også innad i kommunen. Dette vil videre kunne skape usikkerhet rundt praktiseringen av bestemmelsen samtidig som det vil være et tilbakeskritt for forenklingen.

2.11.2 Økonomiske og administrative konsekvenser.....

I andre avsnitt på side 24 hvor det står følgende "*Naboer vil kunne henvende seg til bygningsmyndigheten med en viss rett til å få vurdert anførsler med påstand om at vilkår for unntak ikke er oppfylt*". Bygningssjefen mener at man her bør kunne konkretisere nærmere hvilken dokumentasjon som skal kreves og hvem (tiltakshaver/nabo eller annen myndighet) som skal innsende denne dokumentasjonen til kommunen for vurderingen. Videre må det fremkomme klart hvilke vurderinger som skal/ikke skal gjøres slik at man får en enhetlig praksis/håndtering av slike saker.

2.14.1 Tidsfrister

I forslag til § 7-1 andre ledd fremgår det at fristen på 12 uker bare gjelder for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

I ny pbl § 20-7 fremkommer det av § 20-3 at søknad om tiltak skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dette vil bla si at "ett-trinns søknader" skal avgjøres innen 3 uker.

Hvilken frist gjelder for behandling av endringssøknader av "ett-trinns søknader"? Er det 3 uker eller 12 uker? Dette bør klargjøres/fremkomme tydeligere da det er erfaringsvis like stor andel med endringssøknader på "ett-trinns søknader" som søknad om rammetillatelse.

3.1.3 Om forslag til endringer

Side 43: Erklæring om ansvarsrett foreslås endret til "Erklæring om ansvar".

Jfr at "ansvar" inntreer når erklæring er sendt, og at søknaden definerer ansvarsområder. Språkbruken i forslaget er tvilsom, mht å erklære en rett til noe. Det vanlige er jo at man ber/søker om *noe*, og så får/gis man en rett til dette. På den andre siden går det fint om man erklærer at man påtar seg et ansvar for *noe*.

Side 46, vedr sentral godkjenning (SG):

Vår erfaring tilsier at det ikke er noen vesensforskjell mellom foretak uten SG og foretak med SG.

Spørsmålet om et foretak har SG kan ikke være styrende for om tilsyn skal gjennomføres.

3.1.4 Økonomiske og administrative konsekvenser.....

Side 46: Frigjorte ressurser i forbindelse med behandling av søknader vil på langt nær dekke opp det ressursbehovet som oppstår når kommunen skal gjennomføre stedlig tilsyn for å vurdere/verifisere om tiltaket er bemannet med de riktige kvalifikasjoner og kompetanse.

Side 47: Forenklingen for foretakenes søknadsprosess antas å bli minimal. Erklæringen skal jo være foretakenes bekreftelse på at de skal etterleve pbl innenfor sitt ansvarsområde i tiltaket, jfr dagens søknad om ansvarsrett.

3.3.8 Merknader til bestemmelsen

Side 51: Til bokstav f: Forslag til ny første setning, da ordlyden bør samsvare med pkt 3.4.15, side 59.

"Foretak som avgir erklæring om ansvar skal bekrefte at det vil benytte nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner i tiltaket."

3.4.6 Merknader til bestemmelsen

Side 55, siste avsnitt:

Hvordan skal kommunen verifisere at foretaket har "...gjennomføringsevne, og ... reell evne og vilje til å gjennomføre tiltak ..." ? I forslaget er gjennomføringsevne knyttet til at foretaket skal en organisasjon med gjennomføringsevne. Samtidig er det ikke krav om organisasjonsplan for foretak som påtar seg ansvar i byggesaker. Hvordan skal kommunen vurdere om foretaket oppfyller kravet om "reell evne og vilje"?

3.4.7 Forslag til endringer i § 9-2. Krav om foretak

Side 56 § 9-2, andre avsnitt: "...må være registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i annen EØS-stat."

Kommunene må få informasjon om hvordan man finner frem til disse registrene i andre land, og hvilke krav som settes til slik dokumentasjon, dvs hvordan får kommunene verifisert at en slik dokumentasjon er ekte?

3.4.11 Forslag til endringer i § 10-1

Side 56, 57 og 58:

Bygningssjefen mener det er uheldig å fjerne kravet om at foretakene skal arbeide systematisk, dvs at systemkravet kun slår inn når foretaket søker SG. Når det kreves av foretak som påtar seg ansvar at det skal ha rutiner, så er det rimelig å anta at rutinene er hentet fra et system. Er det slik at tjenstedirektivet ikke gir kommunen anledning til å kreve at et foretak skal ha et system som inneholder rutinene de skal ha?

3.4.13 Forslag til endringer i § 10-2

Side 58: «I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det vil bruke tilstrekkelige kvalitetssikringsrutiner tilpasset det aktuelle tiltaket...»

Bygningssjefen anbefaler at ordet tilstrekkelig fjernes. Erklæringen må være entydig, og skal ikke så tvil om foretaket har KS-rutiner som oppfyller kravene.

4.1.2 Forslag til forskrift

§ 16-1 første ledd ny bokstav g første alternativ:

"... i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:...."

Bygningssjefen mener dette alternativet gir et bedre anvendelsesområde enn alternativ to, som kun omhandler "skade på trær". Men de foreslåtte endringene mht til "fritatt-tiltak", vil det kunne være praktisk og allmennpreventivt at kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr der en for eksempel oppfører en "fritatt-bod" i strandsonen eller i andre forbudssoner der arealformålet klart viser at det ikke skal være tiltak. Det må

uansett foreligge forholdsmessighet iht § 16-2, slik at det er de mer graverende forholdene som rammes. Klare bestemmelser i reguleringsplaner om forbud mot felling av trær, er mer sjeldne. Det er mer praktisk at områder er regulert til bevaring av vegetasjon, enten ved eget arealformål eller med hensynssone.

Tilleggsbemerkninger:

- I forslaget fremkommer det ikke nærmere hvorledes man ser på forholdet i de tilfeller man kombinere flere "fritatt-tiltak". Dette er i dag en gjentakende problemstilling. For eksempel kan et være etablering av forstøtningsmur med tilhørende terrengoppfylling og hvor man videre etablerer en levegg på dette. Det bør fremkomme klart om det er anledning til å kombinere slike "fritatt-tiltak" og evt. i hvilket omfang. En avklaring på dette vil bidra til at man unngår skjønnsmessige vurdering, både for tiltakshaver og kommune/naboer.
- Når det gjelder plasseringen av tiltakene i § 4-1, 1 meter fra nabogrense, så bør det klargjøres/presiseres at den generelle beregningsregelen i TEK § 6-3 for tiltakets avstand til nabogrense etter lovens § 29-4, der en kan ha «utstikkende bygningsdeler» inntil 1 meter, kun gjelder for hovedregelen (2. ledd) der tiltaket plasseres minst 4 meter fra nabogrensen. Det fremgår i dag ikke uttrykkelig av TEK eller veilederen "Grad av utnyttning" hvorvidt bygninger med en nærmere plassering iht § 29-4 tredje ledd, også kan ha slike fremspring. Og det samme vil gjelde for "fritatt-bygningene" etter forskriftens § 4-1 som kan plasseres 1 meter fra nabogrensen.

I forhold til teksten i kapittel 3 vedr. godkjenningsordningen, bør teksten være entydig mht språkbruk/ordvalg/bruk av begreper. Det er bedre å bruke "Erklæring om ansvar", og at teksten omtaler foretak som "påtar seg et ansvar". Det vil gjøre teksten mer sammenhengende, og redusere faren for begrepsforvirring.

For øvrig er det bra at de enkelte bestemmelsene i kapittel 2 nå inneholder konkrete avstandskrav. Da blir det mere enhetlig struktur og letter forståelig for brukerne.

Med hilsen

Hanne Høybach
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler