

Vår saksbehandlar:
Elisabeth Gjerde

Direkte telefonnr.:
53423154

Vår dato:
16.10.2014
Dykkar dato:

Vår referanse:
2008/1713-00023335/2014
Dykkar referanse:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

UTTALE FRÅ BØMLO KOMMUNE - HØYRINGSFORSLAG TIL FORENKLING OG ENDRING I FORSKRIFT OM BYGGESAK

Viser til høyringsbrev frå Dykk datert 03.07.14 om simplifikasjon og endring i forskrift om byggjesak.

Bømlo kommune ynskjer å gje uttale til forslaget. Utval for areal og samferdsel behandla difor forslaget i eiga sak i møte den 15.10.14.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Bømlo kommune bed KMD vere så tydeleg som råd er i ny byggesaksforskrift. I tillegg bed ein om at ein vurderer på nytt den store endringa i høve til unnatak frå søknadsplikt. Dette sett i høve til avstand til nabogrense og i høve til nabovarsling.

Vedlagt følgjer saksutgreiing og protokoll. Ein vil be om at også saksutgreiinga og kommentarane som kjem fram der vert sett gjennom som del av vår uttale. Dette etter ynskje frå utvalsmedlemmane.

Med helsing
BØMLO KOMMUNE

Elisabeth Gjerde
Avdelingsingeniør



Dato: 25.09.2014
Arkivref: 2008/1713-
21618/2014 / 000

Saksbehandlar: Elisabeth Gjerde
53423154
elisabeth.gjerde@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
148/14	Utval for areal og samferdsel	15.10.2014

HØYRING - FORSLAG TIL FORENKLING OG ENDRING I FORSKRIFT OM BYGGESAK - KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Bømlo kommune bed KMD vere så tydeleg som råd er i ny byggesaksforskrift. I tillegg bed ein om at ein vurderer på nytt den store endringa i høve til unnatak frå søknadsplikt. Dette sett i høve til avstand til nabogrense og i høve til nabovarsling.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 15.10.2014

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:

1. Høyringsbrev mottatt 03.07.14.

Bakgrunn for saka:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt forslag til simplifikasjon og endringar i forskrift om byggjesak på høyring. Forslaget er utarbeida i samarbeid med Direktoratet for byggkvalitet. Høyringsfristen er sett til 27. oktober 2014.

Forslag til endringar i byggjesaksforskrifta byggjer på Prop. 99 L (2013-2014) som vart vedtatt i Stortinget 16. juni 2014. Siktemålet med endringsforslaga som er lagt fram er å effektivisere byggjesaksprosessane. Forslaga er innretta mot simplifikasjon som skal redusere omfang av kommunal byggesaksbehandling og få den meir føreseieleg. Forslaga inneber større tillit til at den enkelte sjølv tar ansvar for avklaring av at byggjetiltaket er i samsvar med regelverket. Dette inneber at tiltakshavar i større grad sjølv skal stå ansvarleg for mindre tiltak på eigen eigedom når dei er i samsvar med regelverket. Tiltakshavar må difor sjølv skaffe seg oversikt over kva reglar som gjeld. Endringsforslaga er eit av fleire tiltak som skal bidra til simplifikasjon av plan- og bygningslovgevinga.

Høyringsnotat med forslag til endringar ligg ved saka.

Vurderingar:

Rådmannen har vurdert høyringsforslaget og har følgjande merknad:

Tiltak som garasjar, uthus mm vert i forslag til endring i større grad enn før unnateke frå søknadsplikta. Dette medfører at naboar ikkje mottar formelt nabovarsel. For kommunen og andre mynde kan forslaget medføre ein viss risiko for at tiltakshavar let vere å underrette om tiltaket og foreta naudsynt avklaring i høve til særlovsregelverket. Her vil ein nemna pbl, naturmangfaldslov, kulturminnelov, veglov osv. I tillegg kan det oppstå uheldige tilfelle i høve til uavklart arbeid kring va-leidningar og andre leidningar i grunnen.

Samla sett vil dette medføre at kommunen lyt bruke meir ressursar på publikumsrettleiing, svare på spørsmål frå naboar osv. Vidare vert det større behov for tilsyn og oppfølging av evt. lovbrøt. Det vert også oppfølgingsarbeid med å registrere dei nye bygga i matrikkelen.

Slik Plan og bygningslova av 2008 fungerer i dag så er det, i Bømlo kommune, ein svært liten del av sakene der det ligg føre nabomerknader/naboklager. Dei sakene der det har vore brukt mykje tid på nabomerknader kan i hovudsak knytast opp mot ulovleg oppførte bygg og tilsyn med lovbrøt. Totalt sett kan ein difor ikkje sjå at kommunen sparar ressursar i høve til forslag til meir unnatak frå søknadsplikt. Kommunen får i staden meirarbeid som ein ikkje kan krevje gebyr for. Det er såleis grunn til å tru at ordinære saksgebyr i Bømlo vil måtte aukast monaleg for kompensere for dette.

Vidare vil ein vise til Matrikkelforskrifta §60 pkt.1. Denne set krav til matrikkelføring av søknadspliktige tiltak. Vil dette seie at det ved ein evt endring av byggjeforskrifta ikkje lengre er krav til matrikkelføring av tiltak unnateke søknadsplikt slik som t.d garasje på 50 m² BRA? Vidare seier matrikkelforskrifta §16 pkt.2 d) at ein ikkje kan krevje gebyr for føring av opplysningar i matrikkelen i andre saker utan oppmålingsforretning med unnatak av saker etter matrikkellova §19. Dersom departementet likevel legg opp til at alle bygg utan søknadsplikt skal matrikkelførast, så er dette arbeid som ein ikkje kan sjå at det regelverket er i dag kan krevjast gebyr for. Dette tyder også ein forventet gebyrauke på ordinære byggjesaker.

Det står skrive i høyringsnotat s.24 siste ledd: «God vegleiing frå Direktoratet for byggkvalitet og kommunane er ein naudsynt føresetnad for at dei nye unntaksreglane skal fungere som tiltenkt, særleg for å hindre uheldige situasjonar både for tiltakshavar og naboar». Rådmannen meiner difor at som konsekvens må ressursane i større grad må setjast av til vegleiing og tilsyn/vurdering/nabotvistar.

Lovverket slik det fungerer i dag fungerer svært godt i høve til nabovarsling. Pbl av 2008 sett i lys av Forvaltningslova sine reglar medfører eit godt system der nabo på førehand vert kjend med tiltaket/planane. Det gjev ein føreseieleg prosess og eit betre bumiljø. Vår røynsle er at nabomerknader i svært liten grad stoppar/seinkar byggjeprosessen. Kravet til nabovarsling innafor reguleringsplanar eldre enn 5 år og i andre område som inngår i kommuneplanen sin arealdel bør difor vera ein del av byggesaka.

Vidare er det føreslått følgjande endringar i høve til tidsfristar (SAK §7-1):

- Dispensasjon. (Ny §7.4?) Før: Ingen tidsfrist - No: Avgjerd innan 12 veker.
- Uttale statlege- og regionale mynde. (Ny §7.5?) Før: Ingen – No: innan 4 veker.
- Bortfall av gebyr ved fristoverskriding vil òg gjelde dispensasjonsgebyr. (Ny)

Etter rådmannen sitt syn vil tidsfristinnskjerpinga ha følgjande verknad:
Bømlo kommune må truleg måtte innføre oftare utvalsmøte. Alternativt må delegeringsreglementet endrast. eller ein må overføre større del av dispensasjonssaker endring av delegasjonsreglement?.

Ein må ha tilgjengeleg og nok kvalifisert ressursar for å klare tidsfristane. Overskriding av tidsfrist i byggjesaker medfører tap av gebyr.

Vidare er det i høyringsforslaget føreslått følgjande endring vedk. ferdigattest (Sak§8-1):
Det skal ikkje gjevast ferdigattest for tiltak som er søkt før 01.01.98. Dette er ressursparande, men for Bømlo kommune har dette i realiteten ingen effekt. Det er knapt 1-2 stk slike saker pr år.

Vidare er det i høyringsforslaget føreslått følgjande endring av lokal godkjenning av søknad om ansvarsrett:

- Det skal innførast eigenerklæring om ansvar. Dette har som konsekvens at ein får gebyrtap for kommunen. Gebyrregulativet må reviderast.
Føretak som blir fråtatt ansvar gjennom tilsyn, må lukke avvik før dei kan fortsette.
Dette vil krevje meir oppfølging frå kommunen gjennom tilsyn.

Økonomiske konsekvensar:

Tap av gebyrinntekter for Bømlo kommune

Miljømessige konsekvensar:

Fritak frå nabovarsling kan medføre større grad av nabo tvistar og dårlegare bumiljø.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Fortetting av småbygg i byggjefelt kan medføre større grad av brannsmitteeffekt.

Folkehelse:

Ingen

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen ser positivt på at regelverk vert simplifisert og at graden av unnatak frå søknadsplikt vert auka. Ein meiner likevel at departementet sitt høyringsforslag om unnatak bør modererast noko. Særleg viktig vil det vera i større grad å krevja nabovarsling for større tiltak og bygg over 15 m² som ligg nærare nabogrense enn 4 m.

Det må gå klarare fram om det er meininga at tiltak unnateke frå søknadsplikt skal matrikkelførast.