



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høringsuttalelse – Forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak

Det vises til departementets høringsbrev og høringsnotat av 3.7.2014.

Fylkesmannen har følgende merknader til enkelte av bestemmelsene:

§ 4-1 første ledd bokstav a og b:

a:

Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m². Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.

b:

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 m². 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.

Da bygningen bare skal være i en etasje og BYA og gesims- og mønehøyde er oppgitt, vil trolig kravet til BRA være overflødig. For å forenkle regelverket ytterligere, vil Fylkesmannen be departementet vurdere å sløyfe § 4-1 bokstav a (mindre bygning inntil 15 m² som ikke skal brukes til beboelse). Denne type bebyggelse bør kunne fanges opp av forslaget bokstav b. Skillet mellom "varig opphold" og "beboelse" vil kunne være vanskelig å forstå ut fra vanlig språkbruk. "Rom for varig opphold" er i veiledningen til TEK10 § 13-12 definert som "stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet" (men ikke bad og toalett), og er således langt på vei sammenfallende med "beboelsesrom". Er det tilstrekkelig å bruke "beboelse", men slik at dette begrepet defineres nærmere i veiledningen?

Det vil på denne bakgrunn kunne være grunnlag for å slå de nevnte bestemmelsene (a og b) sammen, slik at nærmere definerte bygninger opp til 15 m² tas inn i annet ledd. Bestemmelsen vil

da få et tydeligere innhold ved at en slipper å definere hva som inngår i begrepet "rom for varig opphold", se forslag nedenfor.

Det kan reises spørsmål ved om vilkåret om at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen er hensiktsmessig. Dette er forhold som gjerne bør løses privatrettslig ved at grunnen klausuleres.

Det bør fremgå av § 4-1 at tiltakshaver kan velge å sende inn søknad for denne type tiltak, selv om tiltakene er unntatt fra søknadsplikt. Dette kan bl.a. være aktuelt hvor det kan være tvil om alle vilkår er oppfylt.

Det er her tale om tiltak som erfaringsmessig kan oppleves problematiske for nabo. Problemet kan reduseres ved at detaljregulering av boligtomter også omfatter garasjeplassing mv. Det synes likevel å være behov for en form for nabovarsling i disse sakene, jf. tilsvarende ordning etter granelova § 6 første ledd. Dette vil kunne bidra til at naboer innleder en dialog om plassering av denne type byggverk slik at konfliktnivået reduseres. Vilkår om slik nabovarsling kan med fordel tas inn i den aktuelle bestemmelsen.

Vårt forslag til ny bestemmelse, men uten at krav om nabovarsling er tatt med:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor bebygd areal (BYA) ikke er over 50 m². 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.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at redskapsbod, hobbyverksted, grillhytte, veksthus, hagestue, dukkehus og lignende, og hvor bebygd areal (BYA) ikke er over 15 m², oppføres uten søknad på tilsvarende vilkår.

§ 4-1 første ledd bokstav c:

Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².

Fylkesmannen foreslår "Mindre tilbygg som ikke inneholder hoveddel,...". Dette synes best å samsvare med begrepsbruken i TEK10.

§ 4-1 første ledd bokstav e nr. 10:

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.

Etter § 30-4 kommer plan- og bygningslovens regler bare til anvendelse for anlegg av veg og parkeringsplass "så langt de passer". Det må antas at intern veg og parkeringsplass i utgangspunktet ikke utløser krav om 4 m avstand til nabogrense etter pbl. § 29-4 annet ledd. Det kan reises spørsmål ved om denne type bruk av tomtens overflate, som ikke krever vesentlig terrenginngrep overhodet kan kalles et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1. Kravet om 1 m avstand til nabogrense oppfattes i dette tilfellet som en skjerpning i forhold til de krav som gjelder i dag. Regelen medfører at det må søkes om godkjenning dersom det skal asfalteres på boligtomt helt inn til nabogrense.

Fylkesmannen foreslår at avstandshjemmelen sløyfes, ev. at det tas inn en bestemmelse om at slike tiltak kan plasseres i nabogrense.

§ 4-1 nytt annet ledd:

Tiltakshaver har ansvar for at tiltak etter denne bestemmelsen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk.

Det er grunn til å tro at unntaksbestemmelsene ofte vil bli anvendt av ikke profesjonelle utbyggere. Det er derfor viktig at bestemmelsene får en tydelig og informativ utforming. Fylkesmannen vil på denne bakgrunn foreslå at bestemmelsen blir utformet mer i samsvar med pbl. § 1-6 første ledd:

Tiltakshaver har ansvar for at tiltak etter denne bestemmelsen er i samsvar med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk.

§ 4-1 nytt tredje ledd:

For tiltak unntatt etter bokstav a, b og c må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Tiltaket kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter. Når tiltaket er ferdigstilt, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

Bestemmelsen har etter Fylkesmannens oppfatning fått en unødig detaljert utforming. Det bør være tilstrekkelig at forskriften i annet ledd fastslår at tiltaket ikke må komme i strid med annet lovverk. Det er for øvrig hovedregelen at veglovens bestemmelser om byggegrenser, frisiktsoner og avkjørsler skal innarbeides i reguleringsplan. Tilsvarende må gjelde byggeforbudssone etter jernbaneloven § 10. Det må være kommunens ansvar at dette blir gjort, slik at tiltakshaver normalt kan forholde seg til gjeldende plangrunnlag, og vilkår satt i byggetillatelse for hovedhuset på eiendommen. Fylkesmannen foreslår på denne bakgrunn at første setning utgår.

§ 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.

Det kan reises spørsmål ved om det er hensiktsmessig å videreføre ettårsfristen. Søker vil uansett være pliktig til å sende nytt nabovarsel dersom der sendes inn endringssøknad som berører nabos interesser. Dagens regelverk fanger uansett ikke i alle tilfeller opp eierskifter på naboeiendom som skjer mellom søknads- og vedtakstidspunkt, jf. 5 årsfristen i pbl. § 21-3 femte ledd. Bestemmelsen vil uansett være lettere å lese dersom endringsforslaget sløyfes. Det skal jo ikke sendes ut nabovarsel i de tilfellene som omfattes av pbl. § 12-10 tredje ledd og da vil det heller ikke være aktuelt at nabovarslet foreldes.

Nabovarsling generelt

Det vises til forslaget til forenklet nabovarsling under kommentarene til § 4-1 første ledd bokstav b.

§ 7-1, tidsfrister ved klagebehandling

Dagens bokstav f og g må endres til e og f. Det er behov for at rekkevidden av dagens bokstav f klargjøres (6 ukers behandlingsfrist for saker som er gitt oppsettende virkning). Gjelder denne bestemmelsen fortsatt bare i "rene" byggesaker, altså i saker hvor det ikke er gitt dispensasjon fra plan m.v.? Det vises til endring i SAK av 26.1.2007 § 23 nr. 3 som visstnok ble videreført i SAK10 for så vidt gjaldt saker som var gitt oppsettende virkning:

Fristene i nr. 1 bokstav b-k gjelder kun for saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner, jf. plan- og bygningslovens § 20-6 annet ledd 1. og 2. punktum og § 31 nr. 1 første ledd, og i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 17-2, 23 og 33.

§ 7-3, forlengelse av frist

Fylkesmannen har ikke merknader til endring av første ledd. Departementet bør likevel vurdere om bestemmelsens tredje ledd er hensiktsmessig. Det fremgår her at fristen i særlige tilfeller kan forlenges med 4 uker om gangen. I perioder hvor det kan være vanskelig å oppfylle fristen, oppleves en slik forlengelsesordning som arbeidskrevende. Sakens parter vil dessuten være mest interessert i å få vite hvor lang tid saken forventes å ta. Det kan for eksempel være aktuelt å forlenge fristen med mer enn 4 uker dersom det er nødvendig å foreta befarings på barmark.

§ 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak

I denne bestemmelsen gjentas i det vesentlige de frister som gjelder ved behandling av byggesaker. Bestemmelsen burde etter Fylkesmannens oppfatning vært gitt som et tillegg til byggesaksbestemmelsene, og ikke som en selvstendig bestemmelse. Hovedregelen bør uansett være at byggesak og dispensasjonssak kombineres av hensyn til sakens opplysning. Denne søknadsmuligheten bør derfor ikke gis en egen bestemmelse i forskriften.

§ 7-5 Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling

Statlige og regionale myndigheter må avgi uttalelse eller fatte vedtak innen 4 uker fra oversendelse. Dette gjelder både ved søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser og ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen for disse myndigheter før denne er utløpt.

Fylkesmannen har ikke merknader til at det settes en frist for statlige og regionale organers uttalelser i dispensasjonssaker. Fylkesmannen mottar i perioder et betydelig antall dispensasjonssaker til uttalelse. Arbeidsbelastningen kan variere gjennom året. Utarbeiding av uttalelser til regional-, kommunal- og reguleringsplaner må prioriteres. Dette medfører at en frist på 8 uker, ut fra de ressurser vi har til rådighet, nok fremstår som mer realistisk. Det vil dessuten stjele ressurser både fra Fylkesmann og kommunen dersom det må søkes om fristforlengelse i et stort antall saker. Dersom forslaget om vedtak innen 4 uker opprettholdes, må det etter vår erfaring følges av økte ressurser.

Det er uansett viktig at høringsorganet får en reell frist til å gi uttalelse. Dette vil ikke være tilfelle dersom kommunens brev sendes som vanlig post. Fristen bør derfor beregnes fra det tidspunktet kommunens oversendelse er mottatt.

Fylkesmannen foreslår derfor at første setning endres slik:

Statlige og regionale myndigheter må avgi uttalelse eller fatte vedtak innen 8 uker fra oversendelse er mottatt.

Muligheten for fristutsettelsen skal gjelde saker der det er en begrunnet anmodning om lengre frist, hvilket forutsetter at det foreligger et konkret behov som tilsier at fristutsettelse bør gis. Kravet til forsvarlig saksbehandling av sammensatte eller vanskelige saker tilsier at fristen som hovedregel må bli utsatt der det er nødvendig. Fylkesmannen foreslår derfor at siste setning endres slik:

I særlige tilfeller bør kommunen forlenge fristen for disse myndighetene før denne er utløpt.

2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg

Fylkesmannen har ikke merknader til dette punktet.

3 Forslag til endringer - godkjenningsordningen

Fylkesmannen har ikke merknader til dette punktet.

§ 16-1 første ledd ny bokstav h

Enten:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan

2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet

Eller:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med klare forbud mot skade på trær i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

(...)

Det bør gå klarere frem av bestemmelsen at den gjelder tiltak som ikke omfattes av byggesaksbestemmelsene, jf. pbl. § 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene og som er i strid med plan, vil fanges opp av andre punkt i § 16-1.

Brudd på bestemmelser om ferdsel i randsonen mot nasjonalparker og landskapsvernområder bør også fanges opp av bestemmelsen, jf. pbl. § 11-8 bokstav c) annet ledd. Høringsnotatet nevner også flere andre tilfeller som det kan være aktuelt å benytte overtredelsesgebyr på. Bestemmelsen bør ikke vise til konkrete forbud. Fylkesmannen foreslår følgende formulering:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd annet punktum i strid med klare forbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

(...)

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

Saksbehandler: Knut Middelthon
Saksbehandler telefon: 51 56 88 09
E-post: fmrokmi@fylkesmannen.no