



## GJØVIK KOMMUNE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår referanse:  
AKDN/14/3459-3/

Saksnummer:  
14/3459

Deres referanse:

Gjøvik:  
30.10.2014

### SVAR PÅ HØRING OM FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK

Viser til e-postkorrespondanse med Knut F. Rasmussen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet hvor det ble innvilget at Gjøvik kommunes høringssvar ble sendt noen dager etter fristens utløp.

1. Gjøvik kommune mener det er ønskelig med et mindre tungt regelverk som kan sikre raskere saksbehandling, og ønsker gode endringer velkommen. Gjøvik kommune stiller seg bak de fleste mindre endringene som foreslås, herunder tidsfrister, nabovarsling på e-post, mulighet for overtredelsesgebyr for tiltak i strid med plan og reglene om ferdigattest mm.
2. Gjøvik kommune er dog i tvil i forhold til noen av de foreslåtte større endringene, og er skeptisk til om de ikke vil virke i tråd med sin hensikt. Dette gjelder forslagene til "mindre tilbygg", "garasje/ uthus" og "nabovarsel. Gjøvik kommune har utdypet dette nærmere i følgende skriv.

Gjøvik kommune tror dessverre at de fleste foreslåtte store endringene tvert imot kan gjøre saksbehandlingen mindre forutsigbar og kunne skape frustrasjon. Vi frykter at effekten av endringene i liten eller ingen grad vil redusere arbeidsmengden. Endringene kan også vanskeliggjøre jobben med å registrere bygg inn i matrikkelen, kart og med hensyn til beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Hensikten er god, men vi tror dette vil fungere dårlig i praksis slik endringene er foreslått.

#### Unntak fra søknadsplikt for frittliggende bygg opp til 50m<sup>2</sup> og tilbygg opp til 15m<sup>2</sup>:

Et stort antall av byggesøknadene man får inn, gjelder frittliggende bygg som garasjer og uthus og tilbygg på bolig. Det foreslås at slike frittliggende bygg opp til 50m<sup>2</sup> samt tilbygg inntil 15m<sup>2</sup> blir unntatt søknadsplikt. Her er det viktige unntak. Ikke bare må det frittliggende bygget være i samsvar med plan og lovverk, men det innføres også nye krav som maks høyde på bygningen. Høyden er foreslått å være maks 4,0 meter i mønehøyde og 3,0 meter i gesimshøyde. En gjennomsnittlig garasje i dag har en mønehøyde på 4,70 til 4,90m. Dette innebærer at de aller fleste standard garasjer likevel ikke er unntatt søknadsplikt. Som privatperson og tiltakshaver vil endringene etter vår mening framstå uklare, og det blir lett til at

#### TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse: Kauffeldts plass 1  
Postadresse: Postboks 630, 2810 Gjøvik  
E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Tlf: 61 18 95 00  
Saksbeh.: 61 18 97 49

Bank: 6177 05 46809  
Foretaksnr.: 940 155 223  
Hjemmeside: www.gjovik.kommune.no

man kun får med seg at det nå kan føres opp garasjer inntil 50m<sup>2</sup> uten søknad. Her kan man f.eks føre opp en garasje som i etterkant viser seg å være for høy.

Det samme gjelder for mindre tilbygg. Her er det vilkår for at tilbygg skal være unntatt søknadsplikt at det ikke brukes til varig opphold eller beboelse. Dette innebærer i praksis at det kun gjelder for boder, mens de fleste saker vedrørende tilbygg gjelder utvidelse av boligen, ikke boder.

Dette kan føre til at byggesak dermed må ta saken i etterkant, etter at tiltaket allerede er oppført, i stedet for som nå å få inn søknad og kunne informere om at det er i strid med plan og at prosjektet må endres eller at det må søkes dispensasjon. Ved innføring av foreslåtte endringer vil de som bygger i strid med plan og regelverk få beskjed av byggesak i ettertid og med eventuelt krav om at bygget må flyttes, endres, fjernes, søkes dispensasjon osv. Dette kan skape stor frustrasjon og bli en arbeidskrevende og lite servicert saksbehandling.

Tiltakene som foreslås unntatt søknadsplikt skal heller ikke meldes inn til kommunen. Kommunen kan dermed få arbeid med å ettergå tiltak rundt i kommunen for å kontrollere om de er i samsvar med plan- og regelverk. For en kommune som Gjøvik med nesten 30 000 innbyggere, vil det by på problemer å holde oversikt over all bygging av garasjer, uthus og tilbygg, og vi er usikre på hvordan departementet mener at kommunene skal ha en oversikt over dette.

Et annet stort praktisk problem som følge av dette er hvordan kommunene nå skal kunne registrere de bygg som ikke lenger blir søknadspliktige i kart, matrikkel osv. Dette vil bl.a. ha betydning for beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten.

Vi kan bare håpe på at tiltakshavere likevel tar kontakt med kommunen før bygging for å sjekke ut om den planlagte ikke søknadspliktige tiltaket er i samsvar med plan og andre bestemmelser. Dette vil selvsagt kommunen oppfordre innbyggerne til å gjøre. Her må kommunen lage en god strategi som får tiltakshavere til å kontakte oss før oppstart. Dette kan hindre at tiltak oppføres i strid med plan og regelverk, men fører dog med seg en annen utfordring for kommunen. Vi tror ikke at effekten ved fritak av søknadsplikt medfører tilsvarende reduksjon i arbeidsmengde, men arbeidet dreies fra saksbehandling til enda større grad av veiledning og informasjon. Dette er arbeid som det ikke kan tas gebyr for og inntektene vil dermed reduseres. Med andre ord tror vi at arbeidsmengde ikke blir vesentlig endret, men at våre inntekter går ned. For drift etter selvkostprinsippet hvor inntektene kommer fra byggesaksgebyr kan dette få stor betydning.

#### Endringer i reglene om nabovarsel.

Nabovarsel er unntatt kun der planen er så detaljert at nabovarsel i den konkrete byggesaken er unødvendig. Videre vil det gjelde nye reguleringsplaner da opplysninger om unntak fra nabovarsling må være med i høringsbrevet fra planavdelingen. Dette innebærer at det for Gjøvik kommune sin side, ikke vil gjelde i mange tilfeller. Per i dag har vi ingen planer som kan karakteriseres som så detaljerte at nabovarsling kunne vært unntatt.

Vi er bekymret for at privatpersoner vil oppfatte det slik at nabovarsel ikke lenger er nødvendig når det foreligger en reguleringsplan. Kommunen må da også her i ettertid, etter at byggesøknaden har kommet inn, informere at nabovarsling er nødvendig. Søknaden er da mangelfull og saksbehandlingstiden øker formelt fra 3 uker til 12 uker. Dette vil igjen kunne skape unødvendig frustrasjon.

---

#### TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse:	Kauffeldtsplass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 97 49	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no

Oppsummert er Gjøvik kommune positiv til at man prøver å få til endringer i et komplisert regelverk. Utfordringen er at de foreslåtte endringer nevnt i vårt svar, trolig ikke vil fungere i praksis, i liten grad redusere arbeidsmengden og medføre reduserte gebyrinntekter.

Gjøvik, 30.10. 2014

Med vennlig hilsen



Lars Engelién  
Plan- og utbyggingssjef

---

TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse:	Kauffeldts plass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 97 49	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no