



Grimstad
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Teknisk utvalg	14.10.2014	222/14
Kommunestyret	29.10.2014	165/14

Avgjøres av:	Sektor: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Kai Fagervik	2010/3054 - 17	L40

UTTALELSE TIL HØRING OM ENDRING AV BYGGESAKSFORSKRIFTEN TIL PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 14.10.2014

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Teknisk utvalg anbefaler at kommunestyret slutter seg høringsuttalelsen slik den framgår av saksframstillingen under.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret slutter seg høringsuttalelsen slik den framgår av saksframstillingen under.

Dokumentliste:

D.nr	Dok.dato	Avs.\mott.	Tittel
1	03.07.2014	Grimstad kommune	Høring - Forenklinger og endringer i forskrift om byggesak - Forvaltningstjenesten – diverse

Bakgrunn:

I forbindelse med en planlagt revisjon av saksbehandlingsforskriften, SAK10, er de foreslåtte endringer sendt på høring. I uttalelsen nedenfor er noen pkt. ved de foreslåtte endringer vurdert. Dette gjelder nye unntak fra søknadsplikten, endringer i forhold til nabovarsling, endring av tidsfrister for saksbehandling, utstedelse av ferdigattest for eksisterende bygg, samt opphør av ordningen med lokal godkjenning for ansvarsrett.

Høringsuttalelse:

Fritak for søknadsplikten for garasjer/uthus etc. inntil 50 m2:

Et fritak for søknad og saksbehandling for garasjer og mindre frittliggende tiltak, som for øvrig er i samsvar med plan og regelverk, vil redusere kommunens saksbehandlingsoppgaver samt medføre en forenkling for tiltakshaver.

Det er likevel et betydelig ansvar som overføres til tiltakshaver som må påse at regelverk og planverk og forhold til annen myndighet blir fulgt.

En endring som i utgangspunktet er ment å reduseres kommunens saksbehandlingsoppgaver kan i neste omgang medføre merarbeid for kommunen i forhold til veilednings- og informasjonsoppgaver. Dette på bakgrunn av at tiltakshaver nå selv må finne ut av hva som gjelder i forhold til regulering, tekniske krav, annen myndighet, samt forholdet til naboeiendommer.

Det er videre viktig å avklare hva som menes med at et tiltak skal være *i samsvar med plan*. Er det slik at plasseringen av eks. en garasje er vist på plankartet vil det være enkelt å forholde seg til, men i de tilfeller der plasseringen ikke er vist, og hvor tiltakshaver må vurdere denne selv, samt avklare forholdet til andre myndigheter, kan dette lett bli krevende og håndtere.

Det er derfor viktig at *samsvar med plan* må konkretiseres nærmere ved at dette gjelder de tilfeller der plassering av garasjebygg etc. er avklart og vist i plan. Intensjonen med bestemmelsen må være at de forhold som skal belyses/avklares i en byggesaksprosess er avklart i gjeldende reguleringsplan.

I eldre planer og som ikke er like detaljert bør dagens praksis om søknadsplikt for slike tiltak opprettholdes.

For øvrig bør tiltak som er fritas fra søknadsplikten ha en registreringsordning av plassering og størrelse m.h.p. kommunens kartgrunnlag og for føring i matrikkelen.

Fritak for tilbygg inntil 15 m2.

Forslaget om fritak fra søknadsplikten for mindre tilbygg inntil 15 m2 og som ikke kan benyttes til varig opphold eller beboelse, er en videreføring av det som i dag gjelder for frittstående boder av samme størrelse. Endringen fritar for saksbehandling av slike tiltak som nå behandles etter pbl. § 20-2. Forslaget er en forbedring, forutsatt at det er i samsvar med plan og regelverk for øvrig. Det kan imidlertid være vanskelig å kontrollere om hvorvidt slike isolerte tilbygg blir benyttet i h.t. de foreslåtte kriterier som følger av søknadsfritaket.

Tilbygg til en bolig er et tiltak som forutsetter at tiltakshaver innehar en viss faglig kompetanse i forhold til estetikk og byggeteknikk. I og med at dette vil være utenfor byggesak, vil det heller ikke bli nabovarslet. D.v.s. naboer som finner at et tiltak ikke er visuelt tilpasset omgivelsene, heller ikke har merknadsadgang eller klageadgang etter plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Mange mindre tiltak blir i dag unødig trenert p.g.a. en tidkrevende klagebehandling, men det er også tilfeller hvor dagens ordning er av betydning for å oppnå en uavhengig vurdering. Selv om en her foreslår søknadsfritak, påhviler det en tiltakshaver å ivareta de ulike krav som følger gjeldende regelverk og planer.

På bakgrunn av tiltakets størrelse og forutsatte bruk, vurderes likevel den foreslåtte endringen som en forbedring, etter en samlet vurdering.

For øvrig bør tiltak som er fritas fra søknadsplikten ha en registreringsordning av plassering og størrelse m.h.p. kommunens kartgrunnlag og føring i matrikkelen.

Nye lempelser for tiltak som er fritatt for søknadsplikten etter pbl. § 20-3.

Lempelsene gjelder for plassering av levegger, forstøtningsmur, intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk nærmere eller i nabogrense.

Forslaget gir en større frihet for tiltakshaver i forhold til disponering av egen grunn, men plassering av levegger på 1.8 meters høyde og inntil 10 meters lengde, 1 meter fra tomtegrense, bør det framgå at dette gjelder for *ett* tiltak for å sikre at det ikke kan bygges flere uavhengige og frittstående levegger, av denne størrelse, langs en og samme tomtegrense.

Nabovarsel – endringer.

Det foreligger ikke regler for varslingsmåte i lov og forskrift, men praksisen har vært at et standardisert nabovarsel har vært levert personlig, mot signering på kvitteringsskjema, eller at varslet sendes rekomandert. Det er her foreslått at byggesaksforskriftens § 5-2 endres slik at nabovarsling også kan skje via e-post, samt at tilbakemelding via e-post fra nabo om at varslet er mottatt vil være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknaden. Forutsatt at riktig e-postadresser er innhentet, vil endringen være en tidsbesparende forenkling.

Endring av tidsfrister for sakbehandling.

Endringen av forskriften på dette punkt gjelder bla. at tidsfristen for behandling av dispensasjonsforhold etter pbl. § 19 innenfor eller utenfor byggesak(d.v.s. fritatt fra søknadsplikten) også skal behandles inne 12 uker. Denne fristen kan forlenges med den tid som kreves for å innhente nødvendige høringsuttalelser m.v..

Endringen medfører at statlig og regional myndighet får et større ”press” på seg for å overholde sin uttalelsesfrist på 4 uker i dispensasjonssaker. Denne fristen kan likevel søkes forlenget. På bakgrunn av at det tidligere ikke var gitt en tidsfrist i forhold til dispensasjonsbehandling vil dette være en forbedring både for kommunen og tiltakshaver i forhold til høringsinstansene.

Utstedelse av ferdigattest for eksisterende bygg.

Forslaget er en tilføyelse til dagens regelverk som inneholder retningslinjer for utstedelse av ferdigattest til eksisterende bygg nå det kun foreligger midlertidig brukstillatelse. Dette vil gjelde for bygg som er oppført etter den 01.01.98. Problemstillingen er veldig relevant og det er en stor fordel at det nå komme regler for håndteringen av slike forespørsler fra meglere etc.. For tiltak som er oppført før 01.07.10 skal tidligere regler for godkjenningen legges til grunn.

Opphør av lokal godkjenning av ansvarsrett.

Den nåværende ordningen med kommunens godkjenning av ansvarsrett oppheves. Endringen som følger av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet sak mot Norge, medfører at foretakene nå i stedet skal erklære ansvar i stedet for at kommunene skal godkjenne ansvar etter søknad. Kommunen skal normalt etter dette ikke godkjenne erklæringen, men kun påse at den foreligger i saken. Den sentrale godkjenningsordningen vil videreføres som en frivillig ordning.

Kravene til kvalifikasjoner vil bli mer spesifikke i forhold til nivå på utdanningen og lengden på foretakenes praksis. Dagens 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 godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Som en følge av at godkjenning ansvarsretten faller ut, må det foreligger noen retningslinjer for hva kommunen skal akseptere i forhold til de foretakene som ikke oppfyller kravene til enten

formell kompetanse eller praksis. Det bør videre framgå hvilket ansvar kommunene påtar seg som godkjenningsmyndighet i slike tilfeller.

Forslaget om å vektlegge tilsyn, som et kompensierende tiltak, for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk, påfører kommunene flere oppgaver. Det er derfor viktig at nytt regelverk setter krav til foretakenes erklæringer som innebærer at dokumentasjon av formell- og faglig kompetanse/erfaring er tilgjengelig og sporbar.

Et annet spørsmål er hvordan skal kommunene håndtere en sak hvor den ved tilsyn finner at et foretak framstår som useriøst. Spørsmålet er om kommunen kunne trekke inn ekstern foretak for å kontrollere dokumenter og fysisk utførelse ved indikasjoner om at det foreligger avvik.