



Horten kommune

Vår ref. 14/39120
14/4209 - 1 / FE-000, TI-&13

Saksbehandler:
Grethe Kværnstuen

Forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak - Høring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	14.10.2014	096/14

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
24.09.2014	498468	Horingsnotat - Forslag til forenklinger i byggesaksforskriften og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak

Administrasjonens forslag

Med de kommentarer som er gitt i vurdering og konklusjon er kommunen positiv til de foreslåtte endringer.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt fram forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak på høring. Høringsfristen er 27. oktober 2014.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)

Av departementets høringsbrev går det fram at siktemålet med endringsforslagene som legges fram er å effektivisere byggesaksprosessene. Forslagene er innrettet mot forenklinger som skal redusere uforutsigbarhet og omfang av kommunal byggesaksbehandling. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Endringsforslagene er ett av flere tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og bygningslovgivningen.

Nærmere om høringsforslagene

I arbeidet med forenkling av byggesaksprosesser står spørsmålet om søknadsplikt sentralt. Det er allerede i dag i forskrift om byggesak gitt unntak for søknadsplikt for en del nærmere angitte tiltak. I ny plan- og bygningslov § 20-5 første ledd bokstav b er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I forskriftsforslaget reguleres størrelse og høyde på bygningen, hvordan høyde skal måles, at bygningen kun kan oppføres i en etasje og ikke underbygges med kjeller samt avstand til nabogrense og annen bygning på eiendommen. Det foreslås også ytterligere kriterier for å oppføre en bygning på inntil 50 m² uten søknad, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

I tillegg foreslås det flere unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Blant annet foreslås at mindre tilbygg som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², kan oppføres uten søknad. Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling.

For å forenkle og lempe på vilkår for unntak fra søknadsplikten, foreslås det for flere mindre tiltak utendørs at avstandskravet i unntaksbestemmelsen reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Dette betyr at slike tiltak kan settes opp 1,0 m fra nabogrense uten søknad. Dette vil gjelde for mindre leegger (1,8 m høy og 10,0 m lengde), mindre forstøtningsmur, mindre fylling og intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. Det foreslås også at mindre leegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen.

Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling samt innføring av noen flere tidsfristregler. Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det kun søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19. Videre foreslås det i dispensasjonssaker der statlige og regionale myndigheter skal uttale seg, en uttalelsesfrist for disse myndighetene på 4 uker fra oversendelse.

Det foreslås å fastsette en hensiktsmessig framgangsmåte for hvordan bygg med midlertidig brukstillatelse kan bli avsluttet med ferdigattest. Forslaget er avgrenset til byggesaker der opprinnelig søknad ble sendt etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010.

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen.

I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagenes mer generelle 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 en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Departementet er i dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak, og avventer et innspill fra næringen som grunnlag for videre utvikling av den sentrale godkjenningsordningen. Det er avtalt at næringen skal avgi en anbefaling til departementet 1. september. En framtidig sentral godkjenningsordning vil bli vurdert i lys av denne og høringsuttalelser som følger utredningen.

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompenserende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. Det foreslås derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning.

Det foreslås også at det kan gis overtredelsesgebyr der det ikke er brukt ansvarlig foretak selv om det er påkrevet, eller der foretaket ikke er kvalifisert.

Lover og forskrifter

Forskrift om byggesak

Vurderinger

Som det fremkommer av høringsforslaget er det tenkt at flere tiltak skal fritas fra søknadsplikt og at tiltakshaver selv skal ta et større ansvar for at tiltaket tilfredsstillende krav gitt i plangrunnlaget og plan- og bygningsloven m/forskrifter. Dagens erfaring med tiltak som er fritatt for søknad og godkjenning etter plan- og bygningsloven § 20-3 og for tiltak etter dagens plan- og bygningslov § 20-2, er at det i mange av disse sakene ikke er tatt hensyn til plangrunnlaget. Dette medfører en del merarbeid for kommunen.

For at foreslåtte forenkling skal fungere tilfredsstillende for alle berørte parter, vil lovverket måtte gi tydelig beskrivelse av hvilke kriterier som må være oppfylt for at tiltaket kan utføres uten krav til søknad og godkjenning.

Som det fremkommer av forslag til forskrift skal tiltakshaver underrette kommunen om tiltakets plassering når bygget er utført, dette for at kommunen skal kunne oppdatere kartgrunnlaget. Noe som er positivt. I tillegg er kommunen av den oppfatning at tegningsgrunnlag bør være en del av dokumentasjonen som sendes kommunen når bygget er ferdigstilt. Dette for å sikre god dokumentasjon av bygningsmassen på eiendommen, blant annet med tanke på videresalg.

Forenklingen vil medføre færre søknader til behandling i kommunen. Det må antas at behovet for veiledning og tilsyn vil øke, slik at tidsbruken på denne type saker ikke vil bli vesentlig endret. Gebyrinntekten vil imidlertid bortfalle.

Dagens saksbehandlingsgebyr omfatter også veiledning og tilsyn.

Bestemmelsen om overtredelsesgebyr endres og vil nå også omfatte tiltak og virksomhet som ikke faller inne under plan- og bygningsloven § 20-1. Et virkemiddel som blant annet vil være aktuelt å benytte dersom et tiltak (som ikke krever tillatelse) bygges i strid med reguleringsplanen og det ikke foreligger nødvendig dispensasjon. Med bakgrunn i dagens erfaring vil det måtte antas at dette er et virkemiddel som vil komme til anvendelse i flere saker. Saksforberedelse av denne type saker er ressurskrevende.

I dag behandles søknader om dispensasjon fra plan og klager på vedtak politisk, jf kommunens delegasjonsreglement. Ved at det settes frister for behandlingen vil dette kunne medføre at enkelte saker vil måtte behandles administrativt. Dette for å kunne overholde lovpålagte frister.

Det er svært positivt at det utarbeides en retningslinje for utstedelse av ferdigattest for bygg omsøkt etter 1.januar 1998 og før 1.juli 2010. Samt at det fritas fra krav om ferdigattest for bygg som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998.

Som det fremkommer av høringen vil det bli vanskeligere for kommunen å stoppe useriøse foretak, før de får satt i gang å bygge, når forhåndsgodkjenning av ansvarlig foretak opphører.

Det er derfor lagt opp til tidsavgrenset tilsyn i en toårsperiode fra 1.januar 2015. Tilsynet skal fokusere på oppfyllelse av kvalifikasjonskrav. Erfaring med dagens ordning, med lokal godkjenning av foretak, er at det i enkelte saker er krevende å få innhentet tilstrekkelig dokumentasjon som underlag for vurdering. Det må antas at dette ikke vil være enklere når tiltaket allerede er igangsatt. Et slikt tilsyn vil derfor være ressurskrevende.

Dagens ordning med lokal godkjenning av foretak er gebyrbelagt. Dette gebyret vil bortfalle når forhåndsgodkjenning av foretak bortfaller.

Økonomiske konsekvenser

Redusert gebyrinntekt.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Ikke utredet.

Konklusjoner/anbefaling

Administrasjonen er positiv til forenklinger. En forutsetning vil imidlertid være at lovverket blir klart og entydig.

Etter administrasjonens oppfatning vil en endring fra søknadsplikt til fritak for søknad ikke medføre vesentlig endring av ressursbruk. Kommunens håndtering vil endres fra saksbehandling til veiledning, tilsyn og eventuelt ileggelse av overtredelsesgebyr.

En endring fra lokal godkjenning av foretak til tilsyn av foretaket etter at tiltaket er igangsatt vil heller ikke medføre endret ressursbruk.

Begge disse endringene vil medføre bortfall av gebyrinntekter.