



Saksnr 2014/1701 - Høring - Forenklinger og endringer i forskrift om byggesak - Doknr 2
Arkivkode L40
Saksbehandler Per Otto Rød

Behandlingsrekkefølge		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak nr
Utvalget for samfunnsutvikling	24.09.2014	82/14
Kommunestyret	09.10.2014	87/14

Høringsuttalelse til foreslåtte forenklinger i plan- og bygningsloven

Saksopplysninger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sendte 03.07.2014 ut forslag til forenkling og endring av forskrift om byggesak til uttalelse. Høringsfristen er satt til 27.10.2014. Forslaget til endring bygger på Prop. 99 L (2013 – 2014) som ble vedtatt i Stortinget 16.06.2014. Proposisjonen bygger på høringsnotat som departementet sendte ut 28.06.2013. Hvaler kommune avga uttalelse til dette notatet 21.10.2013.

Hovedmålet med de foreslåtte endringene er å sikre en raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte.

Det foreslås unntak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som f.eks uthus/garasjer o.l. og mindre tilbygg som ikke er til beboelse/varig opphold. I tillegg foreslås endringer i avstandskrav til nabogrense for enkelte tiltak. Det foreslås videre endringer i reglene om nabovarsling, innføring av tidsfrister for dispensasjonsbehandling m.m. og endringer vedrørende lokal godkjenning av foretak/ansvarsrett. Endelig foreslås endringer når det gjelder overtredelsesgebyr.

Det anføres i høringsnotatet at kommunens arbeidsoppgaver innenfor byggesaksbehandling vil bli forenklet. Administrasjonen er av den oppfatning at oppgaver innen veiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil øke og at dette ikke tilsier en reduksjon av byggesaksavdelingen arbeidsoppgaver med tilhørende frigjøring av ressurser. På den annen side vil anslagsvis 15 - 20% av kommunens totale byggesaksgebyrer falle bort som følge av at et gitt antall byggesaker ikke lenger vil være søknadspliktige og dermed ikke skal opp til behandling. Dette vil gi en budsjettmessig utfordring og kan med utgangspunkt i selvkostprinsippet føre til økte gebyrer for de saker som er søknadspliktige. Forholdet til vridning av oppgavene innen byggesaksbehandling er noe mer belyst i forslaget til uttalelse.

Fullstendig høringsnotat er tilgjengelig på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmeside: <http://www.regjeringen.no/kmd>.

Nedenfor følger administrasjonens forslag til uttalelse til de foreslåtte endringene.

Vedlegg

Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev av 03.07.2014

Forslag til uttalelse:

Plassering av mindre frittliggende bygning nærmere eiendomsgrensen enn 4,0 m:

Frittliggende bygning mindre enn 15 m² BRA/BYA og med mønehøyde /gesimshøyde mindre enn hhv 3,0 m og 2,5 m og som ikke kan nyttes til beboelse, kan i dag plasseres inntil 4,0 m fra eiendomsgrensen uten forutgående behandling i kommunen, gitt at plangrunnlag mm tillater det. Det foreslås at slik bygning kan plasseres med en minste avstand på 1,0 m fra grensen. Sett i forhold til at garasje/uthus med areal inntil 50 m² BRA/BYA i dag etter tillatelse kan plasseres i nabogrensen,

synes den foreslåtte endringen hensiktsmessig. Det synes også hensiktsmessig å harmonisere dette avstandskravet med andre ikke søknadspliktige tiltak, se nedenfor.

Oppføring av garasje/uthus o.l med areal inntil 50 m² BRA/BYA uten søknad:

I utgangspunktet kan det ligge en samfunnsmessig forenkling i å unnta denne type bygninger fra byggesaksbehandling. Oppføring av en bygning av denne størrelsen kan imidlertid ha store konsekvenser for omgivelsene/naboene selv om mønehøyden/ gesimshøyden er begrenset til hhv 4,0 m og 3,0 m. Konsekvensene av eventuell oppføring på feil grunnlag sett i forhold til planbestemmelser, materielle bestemmelser, nabointeresser o.l. kan i mange tilfeller bli omfattende og vanskelig å rette. Hele ansvaret for byggetiltaket overlates til tiltakshaver. Kommunen ser klart økende arbeidsmengde i forhold til veiledning og svar på henvendelser knyttet til regelverk, nabokonflikter samt økt arbeid med tilsyn. Gjennom tilsyn vil det erfaringsmessig bli avdekket ulovlige tiltak som må følges opp av kommunen. Kommunens arbeid med ulovlighetsoppfølging vil åpenbart øke. Nabotvister foreslåes henvist til domstolene. Det må i den sammenheng stilles spørsmål med den samfunnsmessige besparelsen.

Kommunen kan vanskelig se at bortfall av gebyrinntekter som følge av færre byggesaker, fullt ut vil bli kompensert gjennom færre arbeidsoppgaver innen denne tiltakstypen. Dette bekreftes også av at det i høringsnotatet framheves at god veiledning innen området fra bl.a. kommunen og økt tilsyn er en forutsetning for at unntaksreglene skal fungere som tiltenkt.

Mindre tilbygg som ikke er til varig opphold eller beboelse og hvor verken samlet BRA eller BYA er over 15 m²:

Denne type tilbygg kan inneholde ballkonge, veranda, inngangsparti, bod o.l. Unntak fra saksbehandling for denne type tiltak synes hensiktsmessig.

Mindre tiltak i eksisterende bygninger:

Reparasjon av byggtekniske installasjoner og installering/endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle foreslås unntatt fra saksbehandling. Den foreslåtte endringen for disse tiltakstypene synes hensiktsmessig.

Mindre tiltak utendørs:

Oppføring av levegg nærmere eiendomsgrense enn 4,0 m, hhv 1,0 m og i nabogrensen, avhengig av omfang foreslås unntatt fra saksbehandling. De aktuelle leveggene kan være forbundet med bygning. Endringen medfører skjerpede krav til brannteknisk prosjektering og utførelse og eventuelle branntekniske feil ved tiltaket kan medføre økt fare for brannspredning til bebyggelse på naboeiendom. Videre kan endringen medføre økte ulemper for naboeiendommer når det gjelder lys- og utsiktsforhold.

Endring hva gjelder antennesystemer synes hensiktsmessig.

Harmonisering av avstandskrav (1,0 m fra eiendomsgrense) for støttemurer, terrengfyllinger samt interne veier og parkeringsplasser som kan unntas saksbehandling synes hensiktsmessig. Et enhetlig avstandskrav er enklere å forholde seg til enn dagens differensiering.

Oppdatering av kart- og matrikkeldata:

Kart og matrikkel skal i følge forslaget til endring oppdateres på grunnlag av melding fra tiltakshaver etter at tiltaket er ferdigstilt. På grunnlag av erfaringer med dagens system hvor slike opplysninger stort sett skal framkomme av opplysninger om tiltakets rammer og situasjonskart, er det grunn til å anta at de aktuelle opplysningene vil være beheftet med feil eller at de uteblir. Som følge av dette kan kart og matrikkel bli feil og mangelfulle for denne type tiltak. Det antas også at kommunens oppgave med kart og matrikkelføring vil bli mer arbeidskrevende av ovennevnte årsaker. Det må også på dette punktet stilles spørsmål ved reduksjon i kommunens arbeidsoppgaver som følge av foreslåtte forenkling.

Nabovarsling:

Foreslåtte forenklinger i nabovarslingssystemet gir bl.a. muligheter for varsling via e-mail og fritar tiltakshaver/søker fra «gjentatte» varslinger om ett og samme tiltak. Forenklingene vil ivareta formålet med nabovarsling på en hensiktsmessig måte.

Tidsfrister:

Saksbehandlingsfrist på 8 uker for forberedelse/behandling av klagesaker synes knapt sett i forhold til arbeidsmengden i kommunens byggesaksavdeling. I saker med flere parter vil det ofte være behov for å forelegge klagen for partene til uttalelse. For kort frist kan i enkelte tilfeller gå ut over partenes rettssikkerhet.

Saksbehandlingsfrist på 12 uker i dispensasjonssaker synes også knapt. Kommunens gjennomsnittlige saksbehandlingstid er i dag ca 18 uker, inkludert høring. Selv om foreslått høringsfrist for overordnede myndigheter på 4 uker skal trekkes fra ved beregning av kommunens saksbehandlingstid, vil gjennomsnittlig saksbehandlingstid basert på dagens tall i vår kommune være 14 uker. Prioritering av raskere saksbehandling av dispensasjonssaker vil lett medføre økt gjennomsnittlig saksbehandlingstid i «rene» byggesaker. Det må legges vekt på at tiltak som betinger en dispensasjon er et avvik fra vedtatte planer, lovbestemmelser og forskrifter og at dette bør tilsi en lavere prioritering når det gjelder saksbehandling enn i de byggesakene som er i overensstemmelse med lovverket. Oversittelse av frister for både bygge- og dispensasjonssaker kan svekke kommunens inntektsgrunnlag i form av reduserte gebyrer med tilhørende budsjettmessige utfordringer.

Tidsfristen på 3 uker for behandling av igangsettingstillatelse synes hensiktsmessig.

Ferdigattest:

Endringene av bestemmelser vedrørende ferdigattest synes hensiktsmessige.

Endringen i godkjenningsordningen for foretak:

Det må tas til etterretning at ESA har åpnet sak mot Norge hvor det hevdes at krav om lokal godkjenning av foretak er i strid med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen og at ordningen med lokal godkjenning dermed opphører. Det foreslås at ordningen erstattes med en erklæring fra foretak om at de påtar seg ansvarsrett for et byggetiltak basert på egen gjennomføringsevne. Det stilles spørsmål ved erklæringens innhold, gjennomføring av tiltak og tiltakshavers sikkerhet for god byggkvalitet. Basert på dagens erfaring med mangelfull søknadsdokumentasjon må det stilles spørsmål ved at ansvar skal inntre i det erklæringen er sendt. Det antas økte kommunale oppgaver også innenfor dette feltet da behovet for tilsyn og oppfølging vil øke. Dett bekreftes også i høringsnotatet ved at kommunene skal prioritere tilsyn i en toårs periode fra 01.01.2015.

Foreslåtte nivåer på utdanning og praksis sett i forhold til de enkelte fagområder og tiltaksklasser synes hensiktsmessige.

Foreslåtte rutiner for kvalitetssikring synes tilfredsstillende.

Overtredelsesgebyr:

Foreslåtte endringer når det gjelder overtredelsesgebyr knyttet til godkjenningsordningen med tilhørende systemer ivaretar de foreslåtte endringene i dette kapitlet på en hensiktsmessig måte.

Når det gjelder overtredelsesgebyr for ulovlig utførte byggetiltak (§ 16-1 1. ledd ny bokstav g) bør første alternativ til tekst i høringsnotatet velges.

Rådmannens forslag til vedtak

Utvalget for samfunnsutvikling anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret slutter seg til administrasjonens forslag til uttalelse til foreslåtte forenklinger i plan- og bygningsloven slik det følger av høringsnotat av 03.07.2014.

Hvaler kommune, 10.09.2014

Dag Willien Eriksen
rådmann

Behandling i Utvalget for samfunnsutvikling 24.09.2014:

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak – enstemmig vedtatt

Innstilling fra Utvalget for samfunnsutvikling 24.09.2014:

Utvalget for samfunnsutvikling anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret slutter seg til administrasjonens forslag til uttalelse til foreslåtte forenklinger i plan- og bygningsloven slik det følger av høringsnotat av 03.07.2014

Behandling i Kommunestyret 09.10.2014:

Votering:

Innstillingen fra UFS fikk 14 stemmer (Ap, H, SV, Sp, Uavh.), mot 7 stemmer (Frp), og ble vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 09.10.2014:

Kommunestyret slutter seg til administrasjonens forslag til uttalelse til foreslåtte forenklinger i plan- og bygningsloven slik det følger av høringsnotat av 03.07.2014.
