

ArkivsakID.: 14/5190  
Arkivkode: TI-&13, FA-L40



Larvik  
kommune



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
116/14	Formannskapet	15.10.2014

## HØRING - FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK

### RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Larvik kommune er i utgangspunktet positive til en forenkling og klargjøring av reglene på dette området, men er på mange områder usikre på om de foreslåtte endringene vil gi de ønskede resultater både for tiltakshavere, naboer og kommunene. Særlig ser man at forslagene innebærer en endring fra forhåndsgodkjenning til etterkontroll (tilsyn), som vil gi kommunene endrede oppgaver, med mer veiledning og tilsyn framfor ordinær søknadsbehandling. Forslagene legger også opp til at store deler av bygningsretten nå flyttes over til domstolsapparatet, hvilket man er usikre på om er hensiktsmessig.

Man har følgende merknader til foreslåtte bestemmelser:

*§ 4-1 bokstav e nr. 1:*

Tillatt høyde reduseres til 1,5 meter.

Det bør gis regler som begrenser antall legger i nabogrensen/total lengde mot nabo.

*§ 4-1 1. ledd bokstav e nr. 6:*

Bestemmelsen foreslås endret slik at mindre forstøtningsmurer på inntil 1 meters høyde tillates plassert i nabogrensen.

*§ 4-1 1. ledd bokstav e nr. 7:*

Regelen foreslås endret slik at mindre fyllingsfot kan plasseres i nabogrensen og at avstand/høyde for unntaket knyttes opp mot rasvinkel.

*§ 4-1 1. ledd bokstav e nr. 10:*

Bestemmelsen foreslås endret til at intern vei og biloppstillingsplass til tomtenes interne bruk kan plasseres i nabogrensen.

*§ 4-1, 3. ledd:*

Det bør i veiledningen til bestemmelsen presiseres at regulerte byggegrensener gjelder selv hvor disse er plassert 4 meter fra nabogrensen.

## 15.10.2014 Formannskapet

### Møtebehandling:

Birgitte Gulla Løken, H, fremla alternativt forslag til vedtak som følger:

Larvik kommune er positive til en forenkling og klargjøring av reglene på dette området.

Det ble votert alternativt, og rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt i det 6 stemte for og 5 stemte mot.

5=Frp 2, H 2, Krf 1

6=Ap 3, V 1, Sp 1, UP 1

### FSK-116/14 Vedtak:

Larvik kommune er i utgangspunktet positive til en forenkling og klargjøring av reglene på dette området, men er på mange områder usikre på om de foreslåtte endringene vil gi de ønskede resultater både for tiltakshavere, naboer og kommunene. Særlig ser man at forslagene innebærer en endring fra forhåndsgodkjenning til etterkontroll (tilsyn), som vil gi kommunene endrede oppgaver, med mer veiledning og tilsyn framfor ordinær søknadsbehandling. Forslagene legger også opp til at store deler av bygningsretten nå flyttes over til domstolsapparatet, hvilket man er usikre på om er hensiktsmessig.

Man har følgende merknader til foreslåtte bestemmelser:

#### § 4-1 bokstav e nr. 1:

Tillatt høyde reduseres til 1,5 meter.

Det bør gis regler som begrenser antall legger i nabogrensen/total lengde mot nabo.

#### § 4-1 1. ledd bokstav e nr. 6:

Bestemmelsen foreslås endret slik at mindre forstøtningsmurer på inntil 1 meters høyde tillates plassert i nabogrensen.

#### § 4-1 1. ledd bokstav e nr. 7:

Regelen foreslås endret slik at mindre fyllingsfot kan plasseres i nabogrensen og at avstand/høyde for unntaket knyttes opp mot rasvinkel.

#### § 4-1 1. ledd bokstav e nr. 10:

Bestemmelsen foreslås endret til at intern vei og biloppstillingsplass til tomtenes interne bruk kan plasseres i nabogrensen.

#### § 4-1, 3. ledd:

Det bør i veiledningen til bestemmelsen presiseres at regulerte byggegrensener gjelder selv hvor disse er plassert 4 meter fra nabogrensen.

---

**SAKSBEHANDLER: Rådgiver Janne Balberg Kvisvik**

### SAMMENDRAG:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak med høringsfrist 27. oktober 2014.

Høringsnotatet kan hentes på følgende nettsted:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2014/Horing-Forslag-til-forenklinger-og-endringer-i-forskrift-om-byggesak.html?id=764982>

Forslag til endringer i byggesaksforskriften bygger på Prop. 99 L (2013-2014) som ble vedtatt i Stortinget 16. juni 2014.

Det foreslås flere endringer i byggesaksforskriften, med formål å effektivisere byggesaksprosessene ved å sikre en raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte.

Endringsforslagene gjelder i hovedsak følgende forhold: flere tiltak unntatt søknadsplikt, nabovarsling via e-post, tidsfrister, ferdigattest og opphør av lokal godkjenning av ansvarsrett.

Flere av forslagene vil kunne få til dels vesentlig betydning for kommunens saksbehandling, ressursbruk og gebyrinntekter. Endringene må for kommunens del derfor også ses i sammenheng med ressurssituasjonen på byggesak og gebyrregulativet.

#### **HANDLINGSROM:**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet: høringsnotat og utkast til endringer i saksbehandlingsforskriften.

Formannskapet må forholde seg til innholdet i høringsnotatet, men står fritt i sin konklusjon.

#### **FAKTISKE OPPLYSNINGER:**

Forslag til endringer i byggesaksforskriften bygger på Prop. 99 L (2013-2014) som ble vedtatt i Stortinget 16. juni 2014. 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.

Formannskapet skal vurdere om Larvik kommune skal uttale seg til høringsforslaget og eventuelt vurdere innholdet i høringsuttalelsen.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

Det forhold at flere tiltak unntas fra søknadsplikten vil kunne medføre reduserte gebyrinntekter for flere mindre tiltak.

Det legges opp til at den enkelte tiltakshaver selv skal ta ansvar for å avklare at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Dette vil kunne bety at man vil få like mye eller mer belastning på servicesenter og byggesak i form av henvendelser om regelverk og handlingsrom, uten at man vil få gebyrinntekter av det arbeidet som genereres av henvendelsene.

Det er i tillegg lagt som forutsetning for tiltak som unntas søknadsplikt at tiltakshaver skal sende melding til kommunen for at tiltaket skal registreres og matrikkelføres. Dette medfører i så fall at kommunen fortsatt må registrere inn, journalføre, opprette sak, tegne inn tiltak i kartbaser og matrikkelføre, uten at dette vil gi gebyrinntekter. Det vises til at gebyr i byggesaker ikke er knyttet til kostnadene til søknadsbehandlingen av byggesaker, men til

dekning av alle kommunens kostnader ved slike saker. Det forutsettes at kostnadene ved en endring derfor må dekkes ved økte gebyrer for andre søknadspliktige tiltak.

Selv om kommunen normalt ikke vil være bundet av muntlige veiledninger, vil kunder gjerne legge til grunn at de opplysninger som gis av kommunen er riktige og vil innrette seg i tillit til dette. Ved direkte henvendelser uten dokumentasjon og mulighet for naboer å komme med merknader, slik tilfellet er ved byggesøknader, vil ikke kommunens vurdering og gjennomgang av saken være like grundig og risikoen for at man overser noe vil være større. Det kan derfor ikke utelukkes at man vil kunne få erstatningskrav mot kommunen som følge av at kunder har innrettet seg i tillit til de opplysninger som er gitt av kommunen i saken, men som senere viser seg å være feilaktige eller ufullstendige.

I tillegg vil det i økende grad overlates til kommunen å foreta tilsyn, enten etter henvendelse eller på eget initiativ, i tilfeller hvor det oppføres tiltak som likevel ikke var i samsvar med gjeldende regler. Dette medfører et behov for økte ressurser til tilsyn.

### **ALTERNATIVE LØSNINGER:**

Formannskapet kan velge å avgi egen uttalelse, endre rådmannens forslag til uttalelse eller akseptere forslaget slik den er fra departementet, enten uten å avgi uttalelse eller ved å avgi uttalelse til støtte for forslaget.

### **VURDERINGER OG KONSEKVENSER:**

#### Bakgrunn – formål:

Det er i høringsbrevet vist til at hovedmålet med de foreslåtte endringene er å sikre en raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte.

Man er i utgangspunktet positive til en forenkling og klargjøring av reglene på dette området, men er på mange områder usikre på om de foreslåtte endringene vil gi de ønskede resultater både for tiltakshavere, naboer og kommunene. Det vil bli redegjort nærmere for dette i tilknytning til de enkelte endringsforslagene.

For kommunens del kan man vanskelig se at de foreslåtte endringene vil medføre særlige forenklinger eller frigjøring av ressurser, men at de tvert imot vil medføre endringer i arbeidsoppgaver som er lite forutsigbare. Forslaget synes å legge vekt på at de ressurser kommunen må investere i tilsyn, vil kunne dekkes opp ved at det frigjøres ressurser som nå bl.a. brukes til saksbehandling. Administrasjonens erfaring er imidlertid at tiltakshavere ikke selv har tilstrekkelig kunnskap om lovverk, plansystem etc. og at svært mange derfor henvender seg til kommunen for veiledning også hvor tiltaket som sådan er unntatt søknadsplikt. Administrasjonen er derfor av den oppfatning at endringene som er foreslått for kommunenes del vil medføre at ressursene vil bli brukt til generell veiledning av kunder og til utstrakt tilsyn.

Hensett til at kommunenes byggesaksvirksomhet er finansiert gjennom gebyrinntekter, vil dette medføre vesentlig reduserte inntekter, med mindre kommunene gebyrlegger generell veiledning og gir økte gebyrer for tilsyn. Det kan for øvrig også pekes på at det i forslaget er lagt som forutsetning for tiltak som unntas søknadsplikt at tiltakshaver skal sende melding til kommunen for at tiltaket skal registreres og matrikkelføres. Dette medfører i så fall at kommunen fortsatt må registrere inn, journalføre, opprette sak, tegne inn tiltak i kartbaser og matrikkelføre, uten at dette vil gi gebyrinntekter.

Ut fra et samfunnsmessig perspektiv er man også skeptiske til at man nå flytter fokuset fra forhåndskontroll til etterkontroll (tilsyn). Dette kan medføre ressursbruk ved at allerede oppførte tiltak må rives og således gi store og unødige kostnader fordi uklarheter som ville

blitt avdekket i en søknadsbehandling nå blir tiltakshavers ansvar. Konsekvensen blir at tiltakshavere uten særlige forkunnskaper på området vil kunne oppleve en ulovlighetsoppfølging med tilhørende sanksjoner. Dette kan oppleves som mer uforutsigbart enn en søknadsbehandling med forhåndsfastsatt gebyr og fordi mye nå blir overlatt til rettsvesenet å ta stilling til.

Domstolskontroll innebærer at klagesaksbehandling for mange vil kunne være svært kostbart og lite forutsigbart, slik at det blir en vurdering av økonomi snarere enn sak som avgjør om man «klager» på et tiltak. Domstolene vil heller ikke har den særlige fagkunnskapen på området og vil heller ikke forholde seg til de lokale politisk vedtatte styringsrammer for utviklingen som kommunen som bygningsmyndighet i dag forholder seg til og som Fylkesmannen anser å ligge innenfor det kommunale selvstyret å vektlegge.

Man er imidlertid positive til at det klargjøres og forenkles regler om nabovarsling og ferdigattest til eksisterende bygg.

Hva gjelder lokal godkjenning har man forståelse for at departementet på bakgrunn av opprettet sak i ESA ser seg nødt til å endre reglene her. At det er opprettet sak betyr slik vi har forstått det imidlertid ikke at det nødvendigvis foreligger en ulovlighet, og man er på bakgrunn av dette usikre på om det er hensiktsmessig og nødvendig å endre reglene på nåværende tidspunkt. Særlig sett på bakgrunn av at den foreslåtte opphevingen av lokal ansvarsrett etter vårt syn vil kunne gi dårligere byggkvalitet og mer usikkerhet for tiltakshavere. Dersom endringene vedtas vil de pålegge kommunene et betydelig ansvar hva gjelder tilsyn. Vurdering av lokal godkjenning har for kommunens del stort sett vært lite ressurskrevende da dette har vært en del av byggesaksvurderingen og de langt fleste foretak enten har sentral godkjenning eller er kjente for kommunen fra før. Tilsyn vil derimot kreve mer tid og ressurser. At tilbaketrekking av ansvarsrett kun har konsekvenser for gjeldende tiltak vil også medføre at man vil kunne ha useriøse foretak som ved tap av ansvarsrett i ett tiltak samtidig erklærer ansvarsrett i nye tiltak.

#### Søknadsplikt:

Administrasjonen har merknader til følgende forslag:

#### *§ 4-1, 1. ledd bokstav 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 m<sup>2</sup>. 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.*

Man er i utgangspunktet usikre på om unntaket vil være hensiktsmessig, eller om det vil være en kilde til nabokonflikter snarere enn en forenkling. Dette fordi dette er tiltak av en størrelse og med en mulig plassering som man som nabo nok ville kunne forvente å få et varsel om.

Det anses likevel at unntaket på grunn av areal og høydebegrensningen normalt ikke vil medføre vesentlige ulemper. Problemer vil kunne oppstå hvor det er særlige forhold på stedet, f.eks. høydeforskjeller, terreng eller siktforhold, som medfører at plasseringen tiltakshaver ønsker vil være til vesentlig ulempe for naboen.

Hvorvidt det foreslåtte unntaket vil medføre at man vil få flere mindre bygg nær nabogrensen som til sammen vil medføre en betydelig ulempe, er vanskelig å si.

Man ser likevel at det i enkelte tilfeller vil kunne være uheldig at slike tiltak som er av en viss størrelse ikke vil bli underlagt den helhetsvurderingen som i dag ivaretas i søknadsprosessen, så som estetikkvurdering, tilpasningshensyn etc. Selv om dette er hensyn som vil kunne ivaretas i reguleringsplaner, er dette i mange tilfeller ikke gjort i eksisterende planer da dette uansett har vært hensyn som byggesaksbehandlingen skulle ivareta.

*§ 4-1, 1. ledd bokstav e nr. 1*

*Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m.*

Oppføring av levegg er etter administrasjonens erfaring ofte konfliktfylt og gjenstand for mange klagesaker og tilsyn. Vår erfaring er at en høyde på 1,5 meter gjerne er grensen for hva naboer kan akseptere av hensyn til lys og luft. Det foreslås derfor at man endrer unntaket til å gjelde levegger med en høyde på 1,5 meter.

Man ser også at det er hensiktsmessig med en begrensning i antall/lengde på levegger mot nabo, men er usikker på hvordan grensen bør settes.

*§ 4-1 1. ledd bokstav e nr. 6*

*Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei*

Administrasjonen kan vanskelig se hvorfor man aksepterer levegg plassert i nabogrense, mens forstøtningsmurer må trekkes inn på egen tomt. En forstøtningsmur har en særskilt funksjon og vil ofte, i likhet med en fyllingsfot, ha sin naturlige avslutning i nabogrensen. Da man kan oppføre gjerde i nabogrensen uten at dette utløser søknadsplikt, synes det naturlig at mindre forstøtningsmurer også kan oppføres i nabogrensen. Erfaringsmessig er dette i tråd med den rettsoppfatningen vi møter hos tiltakshavere. Mindre støttemurer vil dessuten sjelden ha noen vesentlig konsekvens for omgivelsene og det er sjelden behov for de vurderinger som gjøres i en byggesaksbehandling.

Man foreslår derfor at mindre forstøtningsmurer på inntil 1 meters høyde tillates plassert i nabogrensen.

*§ 4-1 1. ledd bokstav e nr. 7*

*Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei*

På samme måte som med forstøtningsmurer anser man det naturlig at mindre fyllinger og fyllingsfot plasseres i nabogrense.

Det foreslås at unntaket knyttes opp mot rasvinkel, slik at avstand/høyde fastsettes på et slikt grunnlag. Dette vil gi en regel som får en fornuftig begrunnelse, da dette sjelden vil være tiltak som har vesentlig betydning for andre hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta.

*§ 4-1 1. 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.*

Administrasjonen kan vanskelig se at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 vil være relevante ved etablering av biloppstillingsplass og intern vei for tomtens egen bruk. Det antas at unntaket gjerne har vært fortolket slik at avstandsbestemmelsen ikke har hatt relevans, og at slike tiltak forutsatt at det ikke har nødvendiggjort større terrenginngrep, har vært plassert nær nabogrense uten søknad hvor dette har vært den mest hensiktsmessige plasseringen.

Det vises for øvrig til at det har vært presisert at etablering av plating el. med høyde over terreng under 50 cm, kan gjøres i nabogrense. Ved den presiseringen man nå foreslår er det bruken av arealet man regulerer og ikke det tiltaket som gjøres. En slik regel vil bli både uforståelig og vanskelig håndterbar, og det foreslås derfor at man isteden presiserer at avstandsbestemmelsen for slike tiltak ikke vil komme til anvendelse.

**§ 4-1, 3. 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.*

Det er i forslag til nye unntaksbestemmelser vist til at tiltak kan plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen om 4 meter. I 3. ledd er det presisert at tiltaket i tillegg må forholde seg til avstandsbestemmelser m.m. fastsatt i veglova og jernbaneloven. En slik spesifisering av at enkelte andre lovverk vil gjelde i tillegg, vil kunne villedde tiltakshavere til å anta at det ikke i tillegg er andre lovverk som kan sette krav og begrensninger til tiltaket. Det må også bemerkes at det i mange reguleringsplaner er regulerte byggegrensninger, både mot vei og mot nabobebyggelse. I mange planer er byggegrensen satt i samsvar med pbl. § 29-4, slik at det er regulert byggegrense 4 meter fra nabogrensen. Vi forstår det foreslåtte unntaket slik at det kun vil gjelde plassering 1 meter fra nabogrensen når dette ikke er i strid med eventuell regulert byggegrense. Man ser imidlertid at dette kan være noe uklart og at dette i så fall bør presiseres, særlig fordi det er presisert i forhold til byggegrense fastsatt i veilov og jernbanelov.

**Rett utskrift bevitnes og sendes**

- Saksbehandler for oppfølging

**Larvik, 17.10.14**

for rådmannen

Lise Dybdahl  
sekretær