



Kommunal- og regionaldepartementet

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	14/1222-3 14/9979	Rune Sør-Reime Dir.tlf.: 62 97 81 62	FA-L40, TI-&13	15.10.2014

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK - NORD-ODAL KOMMUNE

Høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.07.2014 (S. nr. 14/4555) med forslaget til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak. Forslaget har som siktemål å effektivisere byggesaksprosessene med mål om rask og effektiv saksbehandling og god forutsigbarhet for alle involverte. Forslagene innebærer at man må ha tillit til at den enkelte selv tar ansvar for at byggetiltakene på egen eiendom er i samsvar med regelverket, enten de er søknadspliktige eller ei. Høringsfristen er satt til 27.10.2014.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har bedt om at høringsuttalelsen sendes elektronisk som Word-fil til postmottak@kmd.dep.no. Nord-Odal kommune har ikke innført elektronisk signatur. Uttalelsen sendes derfor uten signaturer. Signert kopi av uttalelsen er arkivert i kommunens arkiv.

Nord-Odal kommune ser at de foreslåtte forenklinger og endringer i forskrift om byggesak vil kunne medføre at det blir noe enklere for tiltakshavere å få gjennomført ønskede byggetiltak på egen eiendom. Man vil likevel peke på noen momenter som gjør at kommunen ser at en gjennomføring av endringene ikke nødvendigvis totalt sett vil føre til forbedringer for tiltakshavere eller for kommunen.

1. Behovet for veiledning i byggesaker vil sannsynligvis øke betraktelig fordi tiltakshavere i større grad vil måtte oppsøke kommunen for å få opplysning/veiledning om gjeldende arealplaner med bestemmelser og om plan- og bygningsloven. Veiledning i byggesaker er en tjeneste som kommunen er pålagt men som man ikke kan ta gebyr for. Dette vil medføre økt arbeidsmengde for kommunens byggesaksbehandlere.

Spesielt i de sakene som etter forslaget ikke vil være søknadspliktige vil tiltakshavere ha behov for å få rede på om tiltaket faktisk oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikten. De privatrettslige konsekvensene ved feiltolkning fra tiltakshavers side vil ellers for eksempel kunne medføre uforutsigbarhet og ekstra utgifter ved en

eventuell tvist.

Tiltakshavere vil etter Nord-Odal kommunes oppfatning ha bedre forutsigbarhet og rettslig trygghet dersom det nåværende regelverket med de unntak fra søknadsplikten som allerede finnes blir videreført uendret.

2. Endrede/reduerte krav til avstand fra bygning o.a. til eiendomsgrense vil selvsagt innebære at den enkelte vil kunne få mulighet til å utnytte sin egen eiendom på best mulig måte ut fra egne ønsker og behov. Ulempen er at naboene i mange tilfeller vil måtte finne seg for eksempel i vesentlig dårligere sol- utsikts- og/eller innsynsforhold på sin eiendom som følge av naboens byggevirkosomhet. Man antar derfor at friksjon og tvister mellom naboer vil øke i omfang. Reduserte avstandskrav vil også kunne medføre økt fare for brannspredning mellom byggverk (og konstruksjoner som gjerder og plattinger i treverk). Hvordan skal dette kontrolleres? Hvordan skal bygningsmyndigheten ”oppdage” tiltak som av tiltakshaver er antatt fritatt fra søknadsplikt og som blir gjennomført på eiendommer i kommunen, men som etter lovverket faktisk er søknadspliktige? Skal bygningsmyndigheten måtte bruke tid og ressurser på oppsøkende kontroll/tilsyn som ikke kan gebyrlegges?

Merknader til forslag til forskrift

Til § 4-1 nytt tredje ledd:

Nord-Odal kommune har erfaring for at det er lett for tiltakshavere å ”glemme” at det er vilkår som skal oppfylles/informasjon som skal gis til kommunen, og at det derfor kan være forbundet med ekstraarbeid for kommunen å få inn nødvendig dokumentasjon fra tiltakshaver om tiltakets plassering for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

Ved fortsatt søknadsplikt vil det være krav om slik dokumentasjon i forkant av utførelse av tiltaket.

Til § 4-1 første ledd bokstav a:

Nord-Odal kommune ser at det kan være hensiktsmessig å tillate plassering av mindre bygning inntil 1 meter fra nabogrense uten særskilt tillatelse. Forslaget likestiller denne typen mindre bygninger med garasjer og uthus noe som for de fleste vel vil oppleves som en positiv forenkling. Ulempen er at faren for brannspredning mellom bygninger vil kunne øke.

Til § 4-1 første ledd bokstav b:

Nord-Odal kommune vil peke på at konsekvensen av 4-1 første ledd bokstav a og b til sammen vil kunne medføre økt fare for brannspredning mellom byggverk.

Det er i merknader til bestemmelsen pekt på kommunens mulighet for å fastsette materielle krav eller begrensninger i plan. Endringer i kommuneplanenes arealdel og/eller i vedtatte reguleringsplaner er i de fleste tilfeller en omfattende prosess, og det synes ikke realistisk at kommunen, -dersom den skulle ønske det, vil ha reell mulighet til å fastsette materielle krav eller begrensninger for garasjer og uthus som følge av de foreslåtte endringene i byggesaksforskriften i eksisterende planer.

Til § 4-1 første ledd bokstav c:

Nord-Odal kommune mener at ved å åpne for at denne typen tilbygg ikke skal være søknadspliktige kan man risikere å få svært uheldige utslag for bygningers arkitektoniske uttrykk, estetisk utforming og bygningsmiljø. Fortsatt søknadsplikt for disse tiltakene vil i større grad kunne medvirke til å sikre estetisk gode bygninger og omgivelser.

Til § 4-1 første ledd ny bokstav d nr. 4:

Det har til nå vært slik at nybygging og reparasjon av baderom hvor man bryter brannskille er søknadspliktig. Dette er nok gjort fordi man anser at en fagmessig utførelse av tetting/gjenoppbygging av brannskille er såvidt viktig at blir utført på riktig måte at det ikke kan overlates til tiltakshaver, men må belegges med ansvar fra og utføres av ansvarlig foretak.

Nord-Odal kommune mener derfor at reparasjoner og endringsarbeider som medfører at brannskiller blir brutt fortsatt kun skal kunne utføres etter forutgående søknad med ansvarsbelagt prosjektering og ansvarsbelagt utførelse.

Til § 4-1 ny bokstav e nr. 2:

Nord-Odal kommune mener at regelen kun skal omfatte levegger i nabogrense eller seksjonsgrense mellom bruksenheter i tomannsboliger og flermannsboliger/rekkehus. Kommunen er ellers redd for at åpne villastrøk fort kan komme til å fremstå som inngjerdede parseller, og at plassering av leveggene kan skape nye konflikter vedrørende sol- og utsiktsforhold.

Til § 5-2 andre ledd:

Nord-Odal kommune mener at der hvor elektronisk nabovarsling benyttes må det stilles krav om at kvittering for mottatt nabovarsel (og eventuelt melding om at man samtykker til tiltaket) må foreligge i saken, i motsetning til ved rekommandert sending hvor det er tilstrekkelig med kvittering for at varselet er sendt. Dette fordi det pr. i dag ikke er påbudt å ha en offentlig tilgjengelig epostadresse for innbyggerne i Norge, og fordi epost er en privat tjeneste som folk erfaringsmessig flytter/endrer etter hvilken tjenesteleverandør de velger. Epostadressen som var gjeldende en dag kan være avsluttet dagen etter.

Til ny § 7-6:

Nord-Odal kommune mener at det virker uheldig at kommunen har plikt til å tilbakebetale for mye betalt gebyr (ved forhåndsinnkreving av gebyret) eller redusere utfakturert gebyr (ved utsendelse av faktura når saken er behandlet) når man ikke har mulighet for å overholde de relativt stramme saksbehandlingsfristene. Klageorgan får ikke noen tilsvarende "reaksjon" ved fristoverskridelser. Spesielt for mindre kommuner har gebyrinntektene betydning for hvilken kvalitet man kan makte å ha på byggesaksbehandlingen, mens for tiltakshavere vil redusert gebyr ha relativt liten betydning i og med at man på forhånd er nødt til å budsjettere med hele gebyret.

Kravene til omfanget av kommunens tilsynsvirksomhet synes også å øke ved eventuell innføring av bestemmelsene om tidsavgrenset tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene hos foretak (uten sentral godkjenning). Dersom slike tilsyn ikke kan gebyrlegges, vil det være viktig å avvikle eller begrense muligheten for reduksjon i ordinære byggesaksgebyrer ved eventuelle fristoversittelser slik at kommunens inntektsgrunnlag for forsvarlig byggesaksbehandling blir sikret.

Til § 6-1:

Nord-Odal kommune mener at det bør fremkomme av paragrafen at forhåndskonferanse er et formelt møte hvor det blir ført referat, og at det i svært mange saker er mer formålstjenlig for tiltakshaver med en veiledningssamtale fremfor en forhåndskonferanse.

Til § 16-1 første ledd ny bokstav g:

Nord-Odal kommune mener at første alternativ med generell adgang til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak eller virksomhet som er i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel vil gi plan- og bygningsmyndigheten best mulighet til en fornuftig oppfølging av faktiske ulovligheter.

”Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskaade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.”*

Annet alternativ gir etter kommunens mening en alt for snever ramme for bruk av overtredelsesgebyr i slike saker.

Med hilsen

Ellisiv Hovig
leder eiendom og samfunn

Rune Sør-Reime
saksbehandler