



**OSLO KOMMUNES HØRINGSUTTALELSE: FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK**

Saksfremstilling:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) på høring.

Høringsfristen er 27.10.2014.

Forslaget til endringer i byggesaksforskriften bygger på de endringer i plan- og bygningsloven som ble vedtatt av Stortinget 16.06.2014. Siktemålet med endringsforslagene som legges fram, er å effektivisere byggesaksprosessene.

Kort om endringsforslagene

- Det foreslås flere unntak fra søknadsplikt:
  - Mindre frittliggende bygning på inntil 15 m<sup>2</sup> som ikke skal brukes til beboelse, mønehøyde 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m, 1,0 m fra nabogrense
  - Mindre frittliggende bygning på inntil 50 m<sup>2</sup> som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, mønehøyde 4,0 m gesimshøyde 3,0
  - Mindre tilbygg som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse inntil 15m<sup>2</sup>
  - All reparasjon
- Forenkling og lemping på vilkår for unntak fra søknadsplikt
  - Lemping av avstandskravet med 1,0 m for flere mindre tiltak utendørs (mindre levegger, mindre forstøtningsmur, mindre fylling og internvei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk)
  - Mindre levegg med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrense
- Forenkling i reglene om nabovarsling og innføring av noen flere tidsfristregler
  - 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det kun søkes om dispensasjon utenfor byggesak
- Forskriftsfeste en hensiktsmessig fremgangsmåte 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
- Innføring av ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 som gir hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under pbl § 20-1 og kun er i strid med kommuneplan og reguleringsplan
- Justering og oppdatering av byggesaksforskriften som følge av at godkjenningsordningen av ansvarsrett opphører. Det foreslås blant annet å angi mer spesifikke krav til utdanningsnivå og lengden på foretakenes praksis

- Innføring av bestemmelse om tidsavgrenset krav til tilsyn – 2 års periode med fokus på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskrav.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev med høringsnotat følger som vedlegg 1 og 2.

### *Byråden bemerker*

Forslag til høringsuttalelse fra Oslo kommune er forberedt av Plan- og bygningsetaten, jf. vedlegg 3. Etaten har innhentet og koordinert uttalelser fra andre berørte kommunale virksomheter. Uttalelser er avgitt av Byantikvaren, Omsorgsbygg KF, Bydel Stovner, Bydel Frogner, Bydel Grorud, Bydel Alna, Bydel Vestre Aker, Bydel St. Hanshaugen, Bydel Bjerke og Bydel Nordstrand, jf. vedlegg 4.

Byråden for byutvikling slutter seg i hovedsak til Plan- og bygningsetatens vurderinger og forslag til høringsuttalelse. Byråd for byutvikling er imidlertid positiv til at også mindre tilbygg på inntil 15m<sup>2</sup> unntas fra søknadsplikt, forutsatt at det uttrykkelig presiseres i lovteksten at slike tiltak ikke må være i strid med arealplaner, foruten lovgivningen for øvrig. Byråd for byutvikling innstiller på at byrådet avgir uttalelse i tråd med dette.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Det vurderes at lovendringene vil ha administrative og økonomiske konsekvenser for Plan- og bygningsetaten. Dette forutsettes ivaretatt gjennom etatens ordinære budsjett, tilknyttede budsjettprosesser og ved revisjon av gjeldende gebyrregulativ.

### *Vedtakskompetanse*

Bystyret vedtok i møte 30.05.2001, sak 218, å delegere til byrådet å avgir høringsuttalelser på kommunens vegne.

### Byråden for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

Byrådet avgir, på delegert fullmakt, følgende høringsuttalelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementets forslag om endringer i byggesaksforskriften:

### **Hovedpunkter i Oslo kommunes høringsuttalelse**

- Oslo kommune støtter siktemålet om forenkling og effektivisering, og er positive til endringsforslagene om å utvide tiltak unntatt søknadsplikt samt å lempe avstandskrav for flere av unntakene som gjelder i dag. Oslo kommune foreslår i tillegg en sammenslåing av § 4-1 første ledd bokstav a) og b) i tillegg til ytterligere utvidelse av flere av unntaksbestemmelsene. Samtidig mener Oslo kommune at det er grunn til bekymring når det gjelder enkelte av unntakenes betydning for utvikling av visuelle og arkitektoniske kvaliteter, og at det kan være grunn til å vurdere å endre de foreslåtte høyde- og arealbegrensningene.
- Oslo kommune er positive til endringene i reglene om tidsfrister og nabovarsel forutsatt at forskriften angir tydelige krav til dokumentasjon og kriterier for unntak.
- Oslo kommune mener det er grunn til å vurdere hvorvidt ordningen med sentral godkjenning bør videreføres.

- Oslo kommune mener at tidspunkt for inntreden av ansvarsrett må tydeliggjøres, blant annet i forbindelse med tilsyn.
- Oslo kommune er uenig i at det bør være adgang til å erklære ny ansvarsrett i samme tiltak der ansvarsretten er trukket tilbake.
- Krav til utdanning og praksis bør etter Oslo kommunes syn utformes som absolutte krav som gir lite rom for tolkning, og bør etter Oslo kommunes syn kople formål kompetanse og realkompetanse. Oslo kommune mener departementet bør vurdere om det i tillegg til foreslåtte krav til utdanning og antall år med arbeidserfaring i tillegg bør innføres krav om referanseprosjekter samt referanser som kan dokumentere brukertilfredshet.
- Oslo kommune er uenig i å gjøre kvalifikasjonskrav til særskilt fokusområde. Det foreslås isteden å videreføre universell utforming og energi som fokusområder.
- Oslo kommune er meget positive til forslag om å innføre en ny bestemmelse om overtredelsesgebyr som rammer overtredelser av klare forbud eller påbud i plan. Rammene for utmåling av overtredelsesgebyr for disse handlingene foreslås endret slik at overtredelsens alvorlighetsgrad gir differensiert gebyr.

### **Kommentar til de enkelte endringsforslagene:**

#### ***Forenkling og effektivisering – generelle merknader***

Oslo kommune støtter siktemålet om å forenkle og effektivisere byggesaksprosessene. Som et ledd i arbeidet med forenkling, foreslår departementet flere unntak fra søknadsplikt. Oslo kommune er enig i at en utvidelse av unntaksbestemmelsene bidrar til forenkling og effektivisering. Etter Oslo kommune sitt syn er det imidlertid rom for å utvide unntaksbestemmelsene ytterligere, og det foreslås derfor flere unntak. Oslo kommune foreslår også at enkelte av bestemmelsene bør konkretiseres mer, for i større grad å oppnå intensjonen om forenkling.

Oslo kommune forutsetter også at forenklingene i byggesaksforskriften følges opp med forenkling eller oppdatering i relaterte forskrifter, veiledere og fagstandarder, da det ellers fort kan komplisere, dersom det nå blir ulike forventinger og krav. Som eksempel kan nevnes kvalitet på informasjon, nøyaktig plassering av tiltak i posisjonering e.l., jf. her den underretning nevnt i nytt forslag § 4-1, som har relevans til Direktoratet for byggkvalitet sin veiledning om byggesak § 6-3 Plassering av tiltak, til Matrikkelforskriften og fagstandarden «Plassering og beliggenhetskontroll» (Kartverket, standarder for geografisk informasjon).

Selv om Oslo kommune i utgangspunktet støtter endringsforslagene om unntak fra søknadsplikt, finner kommunen grunn til å fremheve at det som en konsekvens av endringene må forventes en betraktelig økning i publikum sitt behov for informasjon og veiledning fra kommunen. Dette vil naturligvis innebære økt ressursbehov for kommunens veiledningstjeneste. For Oslo kommunes del gjelder dette hovedsakelig kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, som per i dag mottar 65-70 000 publikumshenvendelser årlig. Oslo kommune mener at det ikke uten videre kan legges til grunn at det vil være samsvar mellom de ressurser som blir frigjort som følge av færre søknader, og det økte behovet som publikum vil ha for informasjon og veiledning. Det er videre grunn til å tro at unntaksbestemmelsene vil øke antall nabohenvendelser om mulig ulovlige tiltak, herunder påstander om feilplassering av bygg og ulovlig bruk. Tilsynsarbeid er ofte mer ressurskrevende enn søknadsbehandling, blant annet fordi det er behov for å gå grundigere inn i dokumentasjon og arkiv, i tillegg til at det ofte er nødvendig med befaringer. Videre er arbeid med pålegg om endringer og retting med tilhørende klagemuligheter ofte meget ressurskrevende sammenliknet med ordinær søknadsbehandling. Oslo kommune antar derfor at unntaksbestemmelsene vil medføre et større behov for ressurser til veiledning og tilsyn enn det departementet har estimert.

### Oslo kommunes merknader til de enkelte endringsforslag

Nedenfor følger Oslo kommune sine merknader til de enkelte endringsforslagene. Endringene i bestemmelsene er markert med kursiv. Oslo kommune har valgt ikke å gjengi bestemmelser hvor det i hovedsak er foretatt språklige endringer og redigering av paragrafenes nummerering. Bestemmelser som ikke er aktuelle for Oslo kommune, f.eks. reindrift § 4-3, er også utelatt.

#### Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

##### Forlag til endringer § 4-1 nytt annet ledd

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 andre ledd	Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende bestemmelse.	<i>Tiltakshaver har ansvar for at tiltak etter denne bestemmelsen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk.</i>

Oslo kommune er enig i at tiltakshavers ansvar bør presiseres i byggesaksforskriften. Det er ønskelig at det i bestemmelsen presiseres at tiltaket også må være i henhold til kommunens arealplaner for tomten, da ikke alle forstår at dette er «bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven».

##### Forlag til endringer § 4-1 nytt tredje ledd

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 tredje ledd	Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende bestemmelse.	<i>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.</i>

#### Presisering av vilkåret om at tiltak unntatt søknadsplikt ikke må komme i strid med de krav til avstand som følger av veglova og jernbanelova

Oslo kommune er enig i at det er viktig å presisere i forskriften at tiltak som er unntatt søknadsplikt iht. § 4-1 bokstav a, b og c, ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner etc. Etter kommunens syn bør imidlertid bestemmelsen utvides til også å omfatte tiltak som er unntatt etter bokstav e) nr. 1 – 3 og nr. 6. Oslo kommune mener at disse tiltakene etter sin art er sammenlignbare med tiltakene som er unntatt etter bokstav a), b) og c), og at det derfor vil være naturlig å presisere at også legger (bokstav nr. 1 og 2), innhegning mot vei og mindre forstøtningsmurer må

plasseres slik at de ikke kommer i strid med bestemmelser som følger av veglova og jernbanelova. Oslo kommune mener i tillegg at det bør presiseres i bestemmelsen at den gjelder for de tilfeller der det i reguleringsplan ikke er fastsatt andre bestemmelser om disse forhold.

Krav om at tiltakshaver skal sende underretning til kommunen om plassering

Oslo kommune mener at bestemmelsen om tiltakshavers plikt å sende underretning til kommunen om tiltakets plassering bør fjernes.

I Oslo kommune tas det hvert år flyfoto som benyttes til å oppdatere kart. Med mindre det innføres et krav i forskriften om at underretningen, som et minimum må inneholde innmålt data, vil flyfoto kunne gi Oslo kommune mer presis informasjon.

Det er videre slik at en underretning fra tiltakshaver i form av et situasjonskart med inntegning av tiltakets plassering vil ha liten verdi når det gjelder å oppdatere matrikkelen. Registrering av bygninger i matrikkelen baserer seg på opplysninger om innvendig areal, antall rom, type bruksenhet, næringsgruppe (bruksformål) og bygningstype. Det synes ikke som om forskriften legger opp til at slike opplysninger skal meldes til kommunen. En underretning som kun inneholder opplysninger om tiltakets plassering vil imidlertid ikke være egnet til å oppdatere matrikkelen. En slik bestemmelse ville heller ikke ha vært i samsvar med intensjonen om forenkling.

Dersom disse bygningene skal registreres i matrikkelen, må det til en endring slik at disse tiltakene kan få en egen kode som gjør det mulig å skille dem fra andre bygninger som er registrert på bakgrunn av godkjente søknader. Manglende registrering av opplysninger i matrikkelen vil imidlertid forringe kvaliteten av de dataene som allerede ligger i matrikkelen med hensyn til å gjøre uttrekk for statistikkformål, prognoser etc.

Oslo kommune mener at tiltakshavers plikt til å sende kommunen en underretning om tiltakets plassering ikke er nødvendig for å oppdatere kart og matrikkelen, og Oslo kommune foreslår at siste punktum i § 4-1 tredje ledd fjernes.

***Unntak for søknadsplikt for mindre frittliggende bygning på inntil 15m<sup>2</sup> og unntak for søknadsplikt for garasje / uthus § 4-1 første ledd bokstav a) og b).***

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 første ledd bokstav a)	Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m <sup>2</sup> .  Avstand til annen bygning på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m	Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m <sup>2</sup> . <i>Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.</i>
§4-1 første ledd bokstav b)	Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende	<i>Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken</i>

	bestemmelse.	<i>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.</i>
--	--------------	---

#### Innledning § 4-1 første ledd bokstav a) og b)

Forslaget om endringer i søknadsplikten for mindre frittliggende bygninger på inntil 15m<sup>2</sup> og garasjer / uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> vil i det følgende behandles samlet (§ 4-1 første ledd bokstav a) og b).

Oslo kommune mener at den foreslåtte utvidelsen av tiltak som er unntatt søknadsplikt er et riktig virkemiddel for å oppnå intensjonen om forenkling av plan- og bygningsloven. Oslo kommune mener imidlertid at det vil være hensiktsmessig og effektiviserende at unntak for søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger utvides fra 15m<sup>2</sup> til 50m<sup>2</sup> for alle mindre bygninger som ikke skal brukes til beboelse. Det redegjøres nærmere for dette nedenfor.

#### Begrepene «bruk til varig opphold» og «beboelse» skaper uklare bestemmelser § 4-1 første ledd bokstav a) og b)

Departementets forslag om unntak for søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger legger opp til at det tillates ulik bruk i bygg som er tillatt etter henholdsvis § 4-1 bokstav a) og b). Bygg som er unntatt i henhold til bokstav a) kan ikke brukes til beboelse. Bygg som er unntatt etter bokstav b) kan ikke brukes til beboelse eller varig opphold. Rent praktisk innebærer altså bestemmelsene at bruken av bygget vil være et avgjørende vilkår for hvor stort du kan bygge uten søknad. Oslo kommune mener at dette gir uheldige utfall i praksis, samtidig som det skaper et uklart og dårlig sammenhengende regelverk.

Oslo kommune vil i tillegg påpeke at byggesaksforskriftens skille mellom *bygning som ikke skal brukes til beboelse men til varig opphold*, og *bygning som verken kan brukes til varig opphold eller beboelse*, etter vårt syn ikke er spesielt heldig. Innholdet av ovennevnte begrep har departementet forklart nærmere i høringsnotatet på side 11 annet avsnitt:

*«Ingen av tiltakene kan brukes som beboelsesrom, men tiltak etter bokstav a kan nyttes til varig opphold, noe som ikke vil gjelde for tiltak etter første ledd bokstav b). Med varig opphold må i denne sammenheng forstås bruk til hobbyvirksomhet, hjemmekontor, skrivestue, lysthus og lignende. Tiltaket skal ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Det kan heller ikke brukes til overnatting»*

Departementets presisering av hva som ligger i begrepet varig opphold er imidlertid ikke i samsvar med begrepsbruken i teknisk forskrift. Begrepet «rom for varig opphold» er presisert i veiledningen til teknisk forskrift i kommentarer til § 13-12 annet ledd, hvor følgende fremgår «Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet».

I høringsnotatet til byggesaksforskriften innfører departementet i tillegg et nytt begrep, «beboelsesrom», for de type rom som etter teknisk forskrift betegnes som «rom for varig opphold». Rom av typen kjøkken stue, soverom og våtrom skal altså ikke regnes som rom for varig opphold i henhold til byggesaksforskriften, selv om de er å anse som «rom for varig opphold» etter teknisk forskrift.

Oslo kommune mener begrepsbruken er forvirrende. Det er i tillegg lite heldig sett fra et retts teknisk perspektiv at begrepet «rom for varig opphold» skal ha ulikt innhold i de to forskriftene. Det vil selvfølgelig også by på utfordringer å veilede publikum på en god måte i dette temaet. Begrepene er i seg selv vanskelig tilgjengelig, og vil være vanskelig å forstå for de av brukerne som ikke er profesjonelle.

Oslo kommune vil i tillegg bemerke at det å la bruken være avgjørende for hvor stort man kan bygge, vil by på utfordringer ved kommunens ulovlighetsoppfølging. Saker som vedrører ulovlig bruk er i praksis utfordrende og meget vanskelig å følge opp på grunn av bevis situasjonen. I tillegg er sakene tidkrevende blant annet fordi de ofte fordrer befaring. Det er vanskelig for kommunen å vite nøyaktig når den ulovlige bruken pågår. Skillet mellom hva som er varig opphold, og hva som ikke er varig opphold, er i tillegg flytende. Dette kan illustreres ved at det f.eks. vil være naturlig å skifte dekk i garasjen. Det vil også være naturlig at man utfører mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på bilen, mens man oppholder seg i garasjen. I disse tilfellene kan det være vanskelig å avgjøre når bruken til hobbyvirksomhet er passert og i strid med § 4-1 første ledd bokstav b).

Oslo kommune frykter også at det vil bli en betydelig økning i antall ulovlighetssaker som følge av unntaksbestemmelsene. En konsekvens av dette blir naturligvis at kommunen må bruke betraktelig med ressurser på saksbehandling av ulovlighetssaker, som samfunnsmessig betraktes å være av mindre betydning.

#### Oslo kommune frykter at de foreslåtte høyde- og størrelsesbegrensningene vil medføre dårlig tilpassede bygg

Oslo kommune har videre merknader når det gjelder høydebegrensinger på bygninger som er foreslått unntatt i henhold til § 4-1 første ledd bokstav b), som i all hovedsak er ment å gjelde for garasjer. Bestemmelsen tillater oppføring av frittliggende bygning på inntil 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde kan være inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m.

Oslo kommune vil bemerke at forholdet mellom foreslåtte gesims- og mønehøyde (3,0 m og 4,0 m) er lite. Oslo kommune antar at dette vil medføre at takvinklene på disse byggene ofte vil kunne bli dårlig tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen og andre bygg i omgivelsene, samtidig som det dreier seg om er relativt store bygg (50 m<sup>2</sup> BYA / BRA). Oslo kommune er bekymret for hvilken betydning dette unntaket vil få for utviklingen av visuelle- og arkitektoniske kvaliteter. Oslo kommune ber derfor departementet vurdere om høyde- og arealbegrensninger bør endres slik at unntaket vil gi garasjer som er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse. I Oslo kommune har man hatt praksis med å tillate garasjer med BYA på 36m<sup>2</sup>, dette har etter kommunens erfaring vært en hensiktsmessig BYA / BRA, som både gir plass til to biler og oppbevaring.

#### Unntak for søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger bør utvides fra 15m<sup>2</sup> til 50m<sup>2</sup> for alle mindre bygninger som ikke skal brukes til beboelse

Hovedmålet med endringsforslagene er forenkling. Oslo kommune viser generelt til kommentarene ovenfor knyttet til bruk. Oslo kommune mener derfor at unntaket for søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger bør forenkles. Oslo kommune foreslår å slå sammen § 4-1 første ledd bokstav a) og b), slik at unntaket for søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger utvides fra 15m<sup>2</sup> til 50m<sup>2</sup> (eventuelt noe mindre areal, jf. det som er redegjort for i avsnittet ovenfor). Bygningen bør begrenses til en etasje. Begrensningen i bruken bør kun gjelde for beboelse.

**Unntak for søknadsplikt mindre tilbygg inntil 15m<sup>2</sup> § 4-1 første ledd bokstav c)**

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 første ledd bokstav c)	Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende bestemmelse.	<i>c) Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup></i>

Oslo kommune er som utgangspunkt positiv til forslaget om å unnta mindre tilbygg på inntil 15m<sup>2</sup> fra søknadsplikt. Oslo kommune vil imidlertid fremheve at slik punktet om ikke-søknadsplikt er formulert i høringsutkastet, er Oslo kommune skeptisk. Men dersom det presiseres i lovteksten at slike tilbygg ikke må være i strid med arealplan, enten det gjelder utnyttelsesgrad, bevaring, byggegrenser mv., støttes en slik endring. Det vises for øvrig til Oslo kommunes generelle uttalelse til § 4-1 nytt annet ledd ovenfor, om at det er ønskelig at det i bestemmelsen presiseres at tiltaket også må være i henhold til kommunens arealplaner for tomten, da ikke alle forstår at dette er «bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven».

Oslo kommune vil for øvrig bemerke at forbudet mot at slike tilbygg brukes til varig opphold eller beboelse vil være svært vanskelig for kommunen å håndheve. Oslo kommune mottar i dag et stort antall meldinger om ulovligheter, som gjelder beboelse av areal som ikke er godkjent til varig opphold. Som beskrevet ovenfor (i merknadene til § 4-1 første ledd bokstav a) og b), byr denne typen saker på bevismessige utfordringer. I Oslo hvor presset på boliger er stort antar kommunen også at det vil være attraktivt å leie ut slike arealer som hybler. Det vil være svært krevende i praksis å foreta en kontinuerlig kontroll av bruken av slike arealer.

**Mindre tiltak i eksisterende byggverk § 4-1 første ledd bokstav d)**

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 første ledd bokstav d)	(tidligere § 4-1 første ledd bokstav b)  Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:  1. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde  2. Installering, endring og reparasjon av våtrom og enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.  3. Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle	Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:  1. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde  2. <i>Reparasjon av bygningstekniske installasjoner</i>  3. Installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle  4. <i>Installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle</i>  5. Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle



Unntak for søknadsplikt ved reparasjon av bygningstekniske installasjoner § 4-1 første ledd bokstav d) nr 2

Oslo kommune støtter forslaget som innebærer at byggesaksforskriften § 4-1 utvides til å omfatte reparasjon av alle typer bygningstekniske installasjoner. Oslo kommune er videre enig i at det må trekkes en grense mellom reparasjon og endring av mer komplekse installasjoner, slik departementet skriver på side 9, i tredje avsnitt, i høringsnotatet. Oslo kommune ber derfor om at departementet klargjør og presiserer grensene mellom endringsarbeider og reparasjonsarbeider i veiledningen til forskriften.

***Mindre tiltak utendørs § 4-1 første ledd bokstav e)***

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§4-1 tredje ledd	<p>c) Følgende mindre tiltak utendørs:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Vegg kan være frittstående eller forbundet med bygning</li> <li>2. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei</li> <li>3. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade</li> <li>4. Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Rørantenne eller panelantenne til mobilkommunikasjonsnett kan ha høyde inntil 3,0 meter med en fot på inntil 2,5 meter når anlegget plasseres på eksisterende mast eller på tak, og den totale høyde på antenne med fot ikke overstiger 4,0 meter. Panelantenne til mobilnett plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 meter.</li> <li>5. Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei</li> <li>6. Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre</li> </ol>	<p>e) Følgende mindre tiltak utendørs:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. <i>Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m</i></li> <li>2. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense</li> <li>3. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei</li> <li>4. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade</li> <li>5. <i>Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg skal ikke overstige 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade</i></li> <li>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 frisisiktsoner mot vei</li> <li>7. Mindre fylling eller planering av</li> </ol>

	<p>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 2,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei</p> <p>7. Graving for kabler</p> <p>8. Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd</p> <p>9. 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.</p>	<p>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</p> <p>8. Graving for kabler</p> <p>9. Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd</p> <p>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. <i>Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.</i></p>
--	--	---

#### Unntak for søknadsplikt for levegg § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 1

Oslo kommune er positive til forslaget som innebærer en utvidelse av unntak for søknadsplikt for levegger. Oslo kommune mener det er rimelig og hensiktsmessig å tillate at levegger plasseres inntil nabogrensen. Levegger er mindre konstruksjoner og har etter kommunens oppfatning relativt liten betydning for omgivelsene. Oslo kommune mener derfor at det bør vurderes om unntaksbestemmelsen for levegger kunne vært ytterligere utvidet. Dette slik at lengden på levegger som kan plasseres inntil nabogrensen økes fra 5,0 m til 8,0 m. En slik økning av lengdebegrensningen vil etter Oslo kommunes oppfatning ikke øke ulemper for naboer i vesentlig grad. Oslo kommune mener videre at eventuelle ulemper av betydning må kunne finne sin løsning privatrettslig gjennom reglene i naboloven.

Rent praktisk innebærer Oslo kommunes innspill et forslag om at § 4-1 første ledd ny bokstav e) nr. 1 strykes. Ny § 4-1 ny bokstav e) nr. 1 får følgende ordlyd:

*«Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 8,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense.»*

#### Unntak for søknadsplikt for antennesystem § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 5

Oslo kommune støtter forslaget om å utvide unntaksbestemmelsen for søknadsplikt for antenner og antennesystem. Når det gjelder panelantenner plassert på vegg skal disse ikke overstige 2,0 m. Det er imidlertid ikke klart i hvilken retning denne høydebegrensningen gjelder. Oslo kommune mener det er behov for å presisere dette i bestemmelsen.

#### Unntak for søknadsplikt for mindre forstøtningmur § 4-1 bokstav e) nr. 6

Oslo kommune ser det som positivt at forslaget til ny unntaksbestemmelse utvides til også å omfatte mindre forstøtningmurer plassert i avstand til nabogrense på minst 1,0 m. Med bakgrunn i hovedintensjonen bak forskriftsendringene mener imidlertid Oslo kommune at det kan være grunn til å utvide unntaksbestemmelsen ytterligere. For å skape en sammenheng i regelverket, hvor det er foreslått tillatt levegger plassert inntil nabogrense,

mener Oslo kommune at mindre forstøtningsmurer også bør kunne plasseres inntil nabogrensen. Høyden på en forstøtningsmur plassert inntil nabogrensen bør av hensyn til naboer begrenses til 0,5 m. I tillegg mener Oslo kommune at det innføres et vilkår i bestemmelsen at arbeidet med oppføring av støttemuren herunder fundamentering må skje på egen eiendom. Øvrig del av bestemmelsen i § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 6, som innebærer at høyden økes proporsjonalt med avstanden nabogrensen, foreslås videreført.

Unntak for søknadsplikt for mindre fylling, eller planering av terreng § 4-1 bokstav e) nr. 7

Som følge av forslaget ovenfor om endringer i § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 6, som innebærer at støttemurer på inntil 0,5 m skal kunne plasseres inntil nabogrense uten søknad, foreslår Oslo kommune at også mindre fylling og planering av terreng også skal kunne utføres tett inntil nabogrensen. Oslo kommune foreslår derfor at avstandskravet på 1,0 m fra fyllingsfot til nabogrense fjernes. Oslo kommune foreslår at det presiseres i forskriften at fyllingsfoten kan ligge inntil nabogrensen.

Unntak for søknadsplikt for internvei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk § 4-1 bokstav e) nr. 10

Departementet foreslår at det presiseres i bestemmelsen at internvei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Oslo kommune er enige i at avstandskravet bør være 1,0 m. Oslo kommune mener at den foreslåtte endringen er en viktig presisering, som vil gjøre det lettere å veilede publikum.

Som tidligere redegjort foreslår Oslo kommune å lempe på avstandskravet for levegger, støttemurer og mindre fyllinger / planering av terreng. Når det gjelder avstandskravet for intern vei på tomt og biloppstillingsplasser er Oslo kommune imidlertid enig med departementet, og mener at avstandskravet bør være 1,0 m fra nabogrense. Bakgrunnen for at Oslo kommune ikke ønsker en ytterligere lemping på avstandskravet for disse tiltakene følger av tiltakets karakter. Ved etablering av internvei og biloppstillingsplasser må det påregnes ekstra plass til veiskjæring/grøft. Det er i tillegg naturlig at det ved snørydding av vei (biloppstillingsplass) må påregnes plass til brøytekanter.

Oslo kommune er imidlertid bekymret for hvilken betydning dette unntaket vil kunne få for grøntdrag. I Oslo kommunes småhusplan er det et viktig hensyn å ivareta, og sørge for tilpasning til nabolårets grøntdrag. Slike grøntdrag ligger ofte i nabogrense. Tiltakene som er unntatt etter § 4-1 første ledd bokstav e), vil kunne få store konsekvenser dersom de ikke plasseres slik at grøntdrag ivaretas. Oslo kommune mener derfor det er behov for en særskilt presisering under dette unntaket om at biloppstillingsplasser og internvei kun vil være unntatt søknadsplikt, dersom de er innenfor de rammer som gjelder i vedtatte reguleringsplaner.

**Nabovarsel § 5-2**

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§ 5-2 1.ledd	Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festeenhed), skal både eier og fester varsles.	Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festeenhed), skal både eier og fester varsles.
2. ledd	Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og	Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges

	fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.	varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. <i>Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra, samt vedlegges begrunnelsen for søknad om dispensasjon i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser. Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gjøres ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.</i>
3. ledd	Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.	Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.
4. ledd	Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.	<i>Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.</i>
5. ledd		Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk

#### Krav om presisering av begrunnelse for dispensasjonssøknad § 5-2 annet ledd

Oslo kommune er positive til denne endringen og mener at regelen gir naboene et bedre grunnlag for å kunne komme med uttalelser i saken. For kommunens del kan dette være positivt, fordi det generelt kan bidra til at saken blir bedre opplyst.

#### Kodifisering av gjeldende rett om at nabovarsel kan gjennomføres ved bruk av elektronisk kommunikasjon § 5-2 annet ledd

Slik departementet redegjør for i høringsnotatet, innebærer endringsforslaget kun en kodifisering av gjeldende rett. Regelen har frem til nå kun vært beskrevet i veiledningen til forskriften. Oslo kommune mener at det å innta regelen i forskriften, bidrar til å gjøre bestemmelsen tydeligere for publikum. Oslo kommune vurderer dette som utelukkende positivt, og er for øvrig av den oppfatning at nabovarsel per e-post er et godt virkemiddel i prosessen med å forenkle og effektivisere byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder nabovarsling ved personlig overlevering, er Oslo kommune av den oppfatning at det i forskriften også bør stilles krav om at det må kunne dokumenteres at nabovarselet faktisk er overlevert.

### Presisering av fristberegningen ved unntak for nabovarsel § 5-2 tredje og fjerde ledd

Det foreslås at bestemmelsen i byggesaksforskriften § 5-2 tredje ledd justeres slik at den ikke gjelder der tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og nødvendig varsling ble foretatt jf. pbl § 12-10 tredje ledd.

Bestemmelsen er en konsekvens av ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 21-3 siste ledd, og må leses i sammenheng med denne. I ny pbl § 21-3 siste ledd ble det lovfestet et unntak for nabovarsel i tilfeller der naboer og gjenboere tidligere er blitt varslet i samsvar med pbl § 12-10 tredje ledd. Krav om varsling av naboer og gjenboere i forbindelse med reguleringsplanarbeid gjelder ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid (§ 12-8), i tillegg er det krav om at naboer skal underrettes når det foreligger forslag til reguleringsplan (§ 12-10). Til sist gjelder krav om varsel når planen er vedtatt (12-12).

Slik Oslo kommune oppfatter bestemmelsen innebærer den en presisering av hva som skal regnes som fristens utgangspunkt ved beregning av 5 års fristen for nabovarslets varighet, i tiltak som er regulert og varslet i henhold til § 12-10 tredje ledd.

Oslo støtter i utgangspunktet forslaget om unntaket fra nabovarsel i byggesak hvor tiltaket er regulert i detaljregulering. Oslo kommune mener imidlertid at nabovarsel er god kutyme, og kan virke preventivt for å redusere potensielle konflikter med naboer. Oslo kommune foreslår derfor at departementet presiserer i veilederen at det kan være hensiktsmessig og gode grunner til å nabovarsle, selv om tiltaket i henhold til loven er unntatt regelen om nabovarsling.

I høringsnotatet fra departementet om lovendringsforslaget, under punkt 3.3.31 på side 26, redegjorde departementet for at unntaket skulle gjelde kun for tiltak som var regulert i detaljregulering i henhold til pbl § 12-3. Oslo kommune savner imidlertid en henvisning både i lov og forskrift som presiserer at unntaket kun gjelder for tiltak som er regulert i detaljregulering jf. pbl § 12-3.

I ny pbl § 21-3 siste ledd innføres det unntak for nabovarsling når ”tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen”.

Etter Oslo kommunes oppfatning er det uklart hvor detaljert reguleringen må være for at unntaket fra nabovarsel skal komme til anvendelse. Oslo kommune mener unntaket kun bør gjelde der selve tiltaket er detaljvklart i planen. Med detaljvklart menes bygninger/anleggs plassering, volum, høyder og materialutførelse. Etter kommunens syn bidrar en slik regel til å sikre en god balanse mellom hensynet til forenkling og hensynet til å bevare nabointeresser. Dersom regelen skal tolkes til å gjelde mindre detaljerte reguleringer vil den potensielt kunne utløse en rekke nabotvister, og et økende antall henvendelser fra naboer til kommunen. Dette vil naturligvis kunne bli ressurskrevende.

Oslo kommune mener at det bør presiseres i forskriften § 5-2 at selve tiltaket må være detaljvklart i planen for at unntaket om nabovarsel i pbl § 21-3 siste ledd skal komme til anvendelse.

## **Tidsfrister**

### *Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak § 7-4*

§	Gjeldende krav	Forslag til endring

§ 7-4 1.ledd	(Tidligere bokstav 7-4 som gjelder gebyrbortfall ved fristoverskridelse blir ny § 7-6. Bestemmelsen om gebyrbortfall vil i det vesentlige være uendret, kun mindre språklige endringer)	<i>Følgende tidsfrister gjelder for behandling av søknad om dispensasjon utenfor byggesak etter plan- og bygningsloven kapittel 19:</i>
1.ledd bokstav a)		<p><i>Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Fristen kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.</i></p> <p><i>Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.</i></p>
1.ledd bokstav b)		<i>b. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av tidligere fastsatt frist.</i>
1.ledd bokstav c)		<i>c. Klagesak skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Klageinstansen kan forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befaring kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.</i>
1.ledd bokstav d)		<i>d. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker.</i>

Tidsfrist på 12 uker ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak § 7-4

Bestemmelsene i §§ 7-1 til 7-5 innebærer kun presiseringer av det som ble vedtatt den 16.06.2014 i lov om endringer til plan- og bygningsloven § 21-7. Ved lovendringen ble det innført tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling av søknader om dispensasjon i plan jf. § 21-7 fjerde ledd. Det er i forskriften § 7-4 presisert at dette også skal gjelde for søknader om dispensasjon utenfor byggesak.

Oslo kommune har i høringsuttalelse til lovendringen av 18.09.2013 uttalt at Oslo kommune er i mot forslaget om å innføre tidsfrist for kommunens behandling av saker som gjelder dispensasjon. Saksbehandlingen ved denne type dispensasjonssaker er omfattende og tidkrevende, blant annet fordi det ofte er behov for å sikre slike beslutninger politisk og gjennom sektoravklaring. Lovendringen om å innføre tidsfrist i saker som gjelder dispensasjon ble som kjent vedtatt den 16.06.2014. Oslo kommune ser at dagens saksbehandlingsprosesser, der kommunen bruker mye tid og ressurser på å veilede søkere til å gjøre justeringer i et prosjekt de har omsøkt med dispensasjon, slik at kommunen kan gi en tillatelse, må legges om eller i stor grad utgå. Oslo kommune må for å overholde tidsfristene raskere gi avslag som vil medføre ekstra kostnad og tidsspille for tiltakshavere og for kommunen.

**Ferdigattest for eksisterende bygg § 8-1 nytt sjette ledd**

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§ 8-1 6.ledd	(Tidligere bokstav 7-4 som gjelder gebyrbortfall ved fristoverskridelse blir ny § 7-6. Bestemmelsen om gebyrbortfall vil i det vesentlige være uendret, kun mindre språklige endringer)	<i>For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når enten:</i>
6.ledd bokstav a)		<i>a) det ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller</i>
6.ledd bokstav b)		<i>b) det kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.</i>  <i>Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes. Kommunens avgjørelse kan ikke påklages.</i>

Oslo kommune støtter forslaget om å forskriftsfeste fremgangsmåten for kommunenes behandling av søknad om ferdigattest i eldre byggesaker. Det er viktig å sikre en ensartet praksis som forplikter alle landets kommuner.

Oslo kommune mener bestemmelsen med fordel kan forenkles ved å gi tiltakshaver adgang til å erklære at gjenstående arbeider er utført, uavhengig av karakteren av de arbeider som måtte gjenstå. Slik bestemmelsen om midlertidig brukstillatelse var utformet i 1985-loven, og etter någjeldende lov, er det ikke anledning til å utstede midlertidig brukstillatelse der det gjenstår alvorlige forhold. Forslaget til § 8-1 nytt sjette ledd harmonerer slik sett dårlig med lovens regler om midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommunes erfaring med behandling av søknad om ferdigattest i saker av eldre dato, er at det ikke alltid er kurant for tiltakshavere å fremskaffe foretak, som er villig til å avgi erklæring for noe de ikke har utført selv.

Endringsforslagene i forskriften for øvrig legger opp til stor tillit til tiltakshaver. Grunnlaget for tilliten viser seg erfaringsmessig å variere betydelig. Oslo kommune mener likevel at tilliten også bør gjelde ved saksbehandlingen av ferdigattest for byggesaker av eldre dato. En slik regel vil i tillegg bidra til mer en mer forenklet saksbehandlingsprosess, særskilt med tanke på det som er nevnt i avsnittet over, om vanskeligheter med å få foretak med ansvarsrett til å avgi erklæring og foreta ulovlighetsoppfølging.

Oslo kommune nevner i alle tilfelle at byggesaksforskriften § 16-1 bokstav g) gir kommunen anledning til å utstede overtredelsesgebyr til den som gir uriktige og villedende opplysninger til kommunen. Denne regelen vil forhåpentligvis ha en preventiv effekt når det gjelder risikoen for at tiltakshavere evt. skulle avgi feilaktige erklæringer.

## **Godkjenningsordningen**

### ***Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning – Generelle merknader***

På side 46 i høringsnotatet redegjør departementet for at sentral godkjenning fortsatt vil være et viktig virkemiddel for bedre kvalitet i byggverk. Departementet skriver videre at ordningen med sentral godkjenning medvirker til seriøsitet og er et kvalitetsstempel i konkurransen om oppdrag.

Oslo kommune mener at departementet i for stor grad vektlegger betydningen av sentral godkjenning som et virkemiddel for god kvalitet, særlig når denne skal baseres på frivillighet.

I perioden 01.01.2011 til 31.07.2014 har Plan- og bygningsetaten i Oslo gjennomført 700 tilsyn. I tilsyn med sentralt godkjente foretak endte 27 % med reaksjon (dvs. advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett) Når det gjaldt lokalt godkjente foretak endte 24 % av tilsynene med reaksjon (dvs. advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett).

Tallene viser etter kommunens syn at det ikke nødvendigvis er sammenheng mellom den sentrale godkjenningen og kvalitet i tiltaket. Oslo kommune mener at tallene taler i retning av at man bør være forsiktig med å fremheve betydningen av sentral godkjenning som et viktig virkemiddel for god kvalitet i byggverk.

Oslo kommune mener at det bør vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig å videreføre ordningen med sentral godkjenning.



## Erklæring om ansvarsrett

### *Tidspunktet for inntreden av ansvarsrett*

I lov om endringer til plan- og bygningsloven (vedtatt 16.06.2014) er det i § 23-3 annet ledd lovfestet at ansvarsrett inntreder ved at signert erklæring sendes kommunen. Oslo kommune mener denne regelen er uheldig. Etter Oslo kommunes syn ville det vært mer hensiktsmessig og praktisk om man knyttet inntreden av ansvarsrett til tidspunktet for når erklæring ble mottatt av kommunen.

Oslo kommune mener det er behov for å peke på enkelte utfordringer som oppstår knyttet til at ansvarsrett inntreder når erklæring er sendt. På side 43, femte avsnitt, i høringsnotatet påpeker departementet at det er viktig at tidspunktet for forsendelsen kan dokumenteres av foretaket. Videre påpeker departementet at det ved kommunalt tilsyn på byggeplassen vil være et sentralt tema hvorvidt foretakene har sendt de nødvendige erklæringene. Departementet redegjør videre for at dersom erklæringer ikke er sendt før arbeidene starter opp vil dette kunne forfølges som et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Oslo kommune etterlyser bestemmelser som fastsetter en klar plikt for foretaket til å kunne dokumentere tidspunktet for forsendelsen. Oslo kommune mener også at det i en slik bestemmelse må presiseres hva som vil utgjøre tilstrekkelig dokumentasjon på forsendelsen. Dersom det ikke blir tilstrekkelig klart uttrykt i lov og forskrift, er Oslo kommune av den oppfatning at det vanskelig vil kunne følges opp ved tilsyn. Det vil også være tilnærmet umulig å forfølge igangsetting uten tilstrekkelig ansvarsbelegging som et ulovlig forhold, dersom loven ikke innehar klare krav til dokumentasjon.

Videre kan Oslo kommune ikke se at det i forslaget til endringer i byggesaksforskriften er inntatt bestemmelser som forplikter de ansvarlige foretakene til å sende kopi av ansvarsrettserklæringene til ansvarlig søker. Det kan virke som om det legges opp til at dette skal være frivillig. Oslo kommune mener det er viktig for en ryddig prosess at også ansvarlig søker innehar kopier av de erklæringer om ansvarsrett som til enhver tid gjelder i prosjektet. I forlengelsen av dette kan Oslo kommune vanskelig se hvordan ansvarlig søker skal kunne utarbeide en fullstendig gjennomføringsplan som påkrevet i henhold til § 5-3 første ledd, dersom han ikke også har kopi av samtlige av ansvarsrettserklæringene som til enhver tid gjelder i prosjektet.

### Vedtak om å frata ansvarsrett § 6-9

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
§ 6-9	Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett	Vedtak om å frata ansvarsrett
1. ledd	Lokal godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake når det ansvarlige foretak  a) i vesentlig grad har unnlatt å ivareta krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som stilles til funksjonen som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, b) har unnlatt å etterkomme pålegg fra kommunen, eller c) ikke lenger er kvalifisert for	<i>Kommunen skal frata ansvarlig foretak ansvarsrett når foretaket:</i>  a) i vesentlig grad har unnlatt å ivareta krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som stilles til funksjonen som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, b) har unnlatt å etterkomme pålegg fra kommunen, eller c) <i>ikke er kvalifisert for oppgaven.</i>

	oppgaven.	
2. ledd	Varsel om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om tilbaketrekking skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.	Varsel om å frata ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om å frata ansvarsretten skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.
3. ledd	Kommunen kan sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 22-4 første ledd tredje punktum, dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.	Kommunen kan <i>midlertidig</i> sette <b>ansvarsretten</b> ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § <b>23-3 tredje ledd</b> , dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.
4. ledd	Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold ved foretaket som forårsaket tilbaketrekking er rettet, og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede.	<i>Foretak som har fått fratatt ansvarsretten, kan ikke erklære ny ansvarsrett i tiltaket før følgende er dokumentert overfor kommunen:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>avvik som lå til grunn for fratakelse av ansvarsrett er rettet</i></li> <li><i>forhold ved foretaket som forårsaket fratakelse av ansvarsrett er rettet</i></li> <li><i>vilkårene for ansvarsrett for øvrig er til stede.</i></li> </ol>
5. ledd	Ved vurdering av tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett på grunnlag av overtredelse og vurdering av ny godkjenning, skal det tas hensyn til om foretaket har rettet avvik som lå til grunn for tilbaketrekkingen.	Bestemmelsen gjelder tilsvarende <i>for personlig</i> ansvarsrett for selvbygger.
6. ledd	Bestemmelsen gjelder tilsvarende for tilbaketrekking av personlig ansvarsrett for selvbygger.	

Departementet foreslår en tekstlig innskjerpende endring i bestemmelsens første ledd, første punktum, ved at den endres til en «skal»-bestemmelse. Slik departementet redegjør for i siste avsnitt på side 53 i høringsnotatet innebærer dette ingen realitetsendring. I

henhold til gjeldende rett kan kommunen ikke la et foretak beholde ansvarsretten sin dersom den er kjent med at foretaket ikke er kvalifisert.

Departementet foreslår et nytt fjerde ledd i § 6-9, som setter begrensninger når det gjelder adgangen til å kunne erklære ny ansvarsrett i tiltaket for foretak som har fått fratatt ansvarsretten.

Oslo kommune er prinsipielt uenige i at det i det hele skal være adgang til å kunne erklære ny ansvarsrett i det samme tiltaket, dersom kommunen tidligere har trukket ansvarsretten tilbake. Etter Oslo kommunes syn er det grunnleggende uriktig og strider mot hele forutsetningen for ansvarsrettsystemet.

Først og fremst vil kommunen peke på at plan- og bygningsloven § 22-4 er utformet slik at vedtak om tilbaketrekking av ansvarsrett er forbeholdt *«alvorlige overtredelser»*, samt de tilfeller der foretaket ikke tilfredsstillere *«de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet»*. Terskelen for tilbaketrekking av ansvarsrett er altså høy, og forbeholdt de mest alvorlige avvikene. I de sakene om tilbaketrekking som Oslo kommune har erfaring fra, har praksis vært at arbeidene innenfor ansvarsområdet til foretaket som har fått trukket ansvarsretten stanses, inntil det foreligger et nytt foretak som har fått godkjent ansvarsrett. Oslo kommune mener at aktørene i bransjen anser det som en rimelig regel at det ikke er anledning til å få godkjent ny ansvarsrett i samme tiltaket, dersom man først har fått trukket ansvarsretten.

Oslo kommunes erfaring er i tillegg at det ofte er mindre seriøse foretak som blir rammet av tilbaketrekking av ansvarsrett. Oslo kommunes oppfatning er derfor at det vil være hensiktsmessig både for tiltakshaver og for kommunen å forebygge videreføring av useriøse foretak i et tiltak.

Oslo kommune vil også påpeke at det er uklart hvordan vilkårene for å kunne erklære ny ansvarsrett skal fungere i praksis.

I henhold til § 6-9 siste ledd bokstav a) er det et vilkår at *«avvik som lå til grunn for fratakelse av ansvarsrett er rettet»*. Oslo kommune stiller spørsmål ved hvem som i så tilfelle skal utføre rettingsarbeidene når funksjonen og fagområdet ikke lenger er ansvarsbelagt. Som redegjort ovenfor har det i disse tilfellene fungert slik at arbeidene som var omfattet av det området som tilbaketrekkingen gjaldt, måtte stanses inntil det var godkjent ny ansvarsrett. Rettingsarbeidene blir deretter utført av det nye foretaket.

Oslo kommune mener det vil være i strid med intensjonen bak regelen om tilbaketrekking i pbl § 22-4 å gi et foretak som har fått trukket ansvarsretten anledning til å rette avvikene. Når det fattes vedtak om tilbaketrekking er situasjonen at foretaket er vurdert til ikke lenger å være kvalifisert til oppgaven. Det gir liten mening å gi et slikt foretak anledning til fortsatt å utføre arbeidet i tiltaket. Uten f.eks. uavhengig kontroll vil rettingsarbeidet skje på uforsvarlig grunnlag.

Dersom departementet opprettholder forslaget om at det skal være anledning til å erklære ny ansvarsrett i samme tiltaket, foreslår Oslo kommune at det som et minimum bør innføres krav om uavhengig kontroll av det ansvarlige foretaket som erklærer ny ansvarsrett.

**Krav til utdanning og praksis § 11-3**

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
		<i>Krav til utdanning og praksis</i>
§ 11-3		<i>Foretakets faglige ledelse skal oppfylle krav til relevant utdanning og praksis inndelt i tiltaksklasse og funksjoner etter tabellen nedenfor.</i>

<i>Tiltaksklasse</i>	<i>Funksjon</i>	<i>Utdanningsnivå jf. § 11-1</i>	<i>Arbeidserfaring antall år</i>
<i>1</i>	<i>Søker</i>	<i>B</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	<i>Prosjekterende</i>	<i>B</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	<i>Utførende</i>	<i>A</i>	<i>2</i>
<i>1</i>	<i>Kontrollerende</i>	<i>B</i>	<i>4</i>
<i>2</i>	<i>Søker</i>	<i>C</i>	<i>6</i>
<i>2</i>	<i>Prosjekterende</i>	<i>C</i>	<i>6</i>
<i>2</i>	<i>Utførende</i>	<i>B</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Kontrollerende</i>	<i>C</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Søker</i>	<i>D</i>	<i>8</i>
<i>3</i>	<i>Prosjekterende</i>	<i>D</i>	<i>8</i>
<i>3</i>	<i>Utførende</i>	<i>C</i>	<i>5</i>
<i>3</i>	<i>Kontrollerende</i>	<i>D</i>	<i>8</i>

Oslo kommune støtter departementets forslag som innebærer konkrete og tydelige krav til kompetanse og arbeidserfaring. Oslo kommune mener ikke at det vil være hensiktsmessig å bytte ut kravene til antall år med arbeidserfaring til krav om referanseprosjekter. Oslo kommune mener heller at den nye ordningen med erklæring om ansvarsrett tilsier at kravene for å kunne erklære ansvarsrett bør skjerpes. Etter Oslo kommunes mening bør derfor departementet vurdere om det i tillegg til de foreslåtte kravene om utdanning og antall år med arbeidserfaring bør innføres krav til referanseprosjekter, samt referanser fra kunder. Dette for i størst mulig utstrekning sikre at foretakene som erklærer ansvarsrett faktisk er kompetente, i tillegg til at referanser vil være en effektiv måte å måle brukertilfredshet på, samt sikre foretakenes seriøsitet. God nok kompetanse sikres etter vårt syn best ved en kombinasjon av utdanning, antall år med arbeidserfaring samt at man har gjennomført relevante prosjekter tidligere og kan vise til brukertilfredshet.

Oslo kommune vil i tillegg påpeke at absolutte krav vil gjøre det enklere for foretakene selv å avgjøre hvorvidt de er kompetente til å erklære ansvarsrett. Forhåpentligvis vil absolutte og klare krav i større grad bidra til å unngå at foretak som ikke har den nødvendige utdanning og praksis mistolker reglene og likevel sender inn erklæring om ansvarsrett, og påbegynner arbeider som de ikke er kompetente til å utføre.

Oslo kommune har for øvrig ingen merknader til utdanningsnivået og inndelingen.

## Kontroll, tilsyn og overtredelsesgebyr

### Tidsavgrensede krav om tilsyn § 15-3

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
		<b>Tidsavgrensede krav om tilsyn</b>
§ 15-3	<p>Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2011, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:</p> <p>a) At det foreligger tilstrekkelig sluttdokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier</p> <p>b) At avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.</p> <p>Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år etter første ledd, i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:</p> <p>a) At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket</p> <p>b) At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.</p> <p>Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.</p>	<p>Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket</li> <li>• At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.</li> </ul> <p><i>Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år etter første ledd, i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2015, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar</li> <li>• At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK)</li> </ul> <p>Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.</p>

Departementet foreslår en ny bestemmelse i § 15-3 annet ledd om å innføre tidsavgrenset krav om tilsyn. Perioden som foreslås er 2 år fra 1. januar 2015. Kommunen skal i perioden prioritere tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskrav.

Oslo kommune er uenig i dette forslaget. Det blir feil prioritering å gjøre kvalifikasjonskrav til nytt og særskilt fokusområde for kommunalt tilsyn. Dersom tilsyn skal virke etter sin hensikt mener Oslo kommune det er viktigere å ha fokus på prosjektering og utførelse i tiltakene.

I stedet for fokus på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskrav mener Oslo kommune at departementet bør videreføre bestemmelsen i någjeldende byggesaksforskrift § 15-3, og heller forlenge perioden for å prioritere tilsyn med universell utforming og energi. Oslo kommune vil i den forbindelse peke på at en 2 års periode er for kort tid til å konstatere om en regel har fått innpass hos aktørene i bransjen. Tilsynserfaringene hittil med disse områdene har vist at det tar tid før slike regelendringer fester seg i praksis.

***Overtrjedelsesgebyr for forhold i strid med plan § 16-1 ny bokstav g)***

§	Gjeldende krav	Forslag til endring
<b>Alternativ 1:</b>		
<p>§ 16-1 Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse.</p> <p>Første ledd bokstav g:</p>	<p>Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende bestemmelse.</p>	<p><i>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:</i></p> <p><i>1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan</i></p> <p><i>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, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet</i></p>
<b>Alternativ 2:</b>		
<p>§ 16-1 Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse.</p> <p>Første ledd bokstav g:</p>	<p>Gjeldende byggesaksforskrift innehar ingen tilsvarende bestemmelse.</p>	<p><i>Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med klare forbud mot skade på trær i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:</i></p> <p><i>1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan</i></p> <p><i>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, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.</i></p>

Oslo kommune mener forslaget om å utvide tiltaksbegrepet i § 16-1 til å omfatte tiltak og virksomhet i strid med § 1-6 er meget positivt. Oslo kommune har savnet en bestemmelse som gir adgang til å ilegge gebyr blant annet ved trefelling i strid med reguleringsplan.

Oslo kommune mener at alternativ 1, hvor handlingsnormen rammer ”Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet i pbl § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel”, vil være mest praktisk og fleksibel. Som følge av at det vil være vanskelig å forutsi nøyaktig hvilke situasjoner det kan være aktuelt å ramme med overtredelsesgebyr, mener Oslo kommune at alternativ 1 som har en vid formulering av handlingsnormen, best vil kunne ta høyde for å ramme et bredt spekter av sanksjonsverdige handlinger. Oslo kommune mener imidlertid det er viktig at det i veiledningen presiseres at bestemmelsen f.eks. rammer hugging og skade på trær i strid med bestemmelser i reguleringsplan.

Departementet har videre foreslått at det for overtredelser i strid med plan, i tillegg skal gjelde et vesentlighetskrav, som vilkår for å kunne ilegge gebyr. Oslo kommune er ikke enig i at overtredelser av bestemmelser i plan, i tillegg må konstateres å være vesentlige, før gebyr kan ilegges. Dersom man først har til hensikt å definere handlinger i strid med plan som en overtredelse som kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr, mener Oslo kommune at alle overtredelser skal kunne rammes av gebyr, uavhengig av alvorlighetsgrad. Alvorlighetsgraden bør heller gjenspeiles i størrelsen på gebyret, dette slik at mindre alvorlige overtredelser heller sanksjoneres med et lavere gebyr.

Oslo kommune vil i tillegg påpeke at et vilkår om at en overtredelse må være vesentlig før gebyr kan ilegges, er et skjønnsmessig vilkår som det kan være vanskelig å håndheve. Dette kan medføre at det utvikles en ulik praksis mellom kommunene for når en overtredelse kvalifiserer til å være vesentlig. Risikoen vil i disse tilfelle være at det avgjørende for hvorvidt handlingen rammes av gebyr eller ikke, avhenger av i hvilken kommune overtredelsen utføres. Oslo kommune mener derfor det er bedre at terskelen for å kunne ilegge gebyr for overtredelser i strid med plan er lav, og at utgangspunktet bør være at alle overtredelser i strid et klart forbud eller påbud i plan skal kunne rammes av gebyr. Alvorlighetsgraden av handlingen bør som nevnt heller gjenspeiles i størrelsen på gebyret.

Oslo kommune mener derfor at bestemmelsen bør utformes med 3 alternative utmålingsrammer slik som blant annet § 16-1 bokstav første ledd bokstav a), b) og c). Vi foreslår følgende utmålingsramme:

*nr 1) inntil 10.000 for brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*

*nr 2) inntil 50 000 ved vesentlige brudd på bindende kommuneplan og reguleringsplan*

*nr 3) inntil 100 000 for vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.*

Byrådsavdeling for byutvikling, den

Bård Folke Fredriksen

Byrådet tiltrådte innstillingen fra byråden for byutvikling.

Byrådet, den

Stian Berger Røsland

Vedlegg tilgjengelig på Internett:

1. Høringsbrev av 03.07.2014 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet
2. Høringsnotat av 03.07.2014 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet
3. Plan- og bygningsetatens utkast til høringsuttalelse (offentlig dokument)
4. Uttalelser fra kommunale virksomheter

Vedlegg ikke tilgjengelig på Internett: Ingen