

**Røyken kommune**

Katrineåsveien 20

3440 Røyken

Telefon: 31 29 60 00

Vår referanse: 14/2781

Dato: 24. oktober 2014

**► Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet,**

Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

---

## Forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak

### 1. Generelt

Vi viser til departementets brev av 03.07.14, der det er bedt om kommunenes merknader til høringsforslag vedrørende forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak.

Røyken kommunes merknader gis i den kronologi og med de overskrifter som er valgt i høringsutkastet.

Generelt vil vi påpeke at de foreslåtte unntaksreglene gjelder unntak fra søknad om nyoppføring av tiltak. Unntaket bør imidlertid også omfatte riving innenfor de samme størrelsene.

Det bør videre lages en sentral ordning om hvordan kommunen skal orienteres om tiltakene for å få registrert dem inn i kartgrunnlaget.

### 2. Røyken kommunes merknader

#### 2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

Det er naturlig at denne grunnleggende forutsetningen inntas i forskriftens § 4-1. Den burde imidlertid bli satt opp innledningsvis, og ikke avslutningsvis i bestemmelsen, da mange ikke leser lengre i en bestemmelse enn det man trenger informasjon om.

Videre bør det presiseres klarere at tiltaket må være i samsvar med arealplaner for området.

---

---

Den som er kjent med regelverket, vet at dette ivaretas med formuleringen «bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven», men for mange vil dette kunne fremstå som uklart. Vi mener derfor at det er viktig at forholdet til planstatus for området må fremgå eksplisitt av forskriftsteksten, da dette kan bidra til å unngå mange vanlige misforståelser.

Videre mener Røyken kommune at det burde vært presisert i denne bestemmelsen at privatrettslige forhold ivaretas av andre regelverk. Det er ingen tvil om at forenklingene i søknadsplikten vil medføre nabokonflikter, og da ville en setning om dette kunne bidra til at kommunen lettere kunne avvise henvendelser ved å vise til dette.

## 2.2 Garasje/uthus

I sær i forhold til denne bestemmelsen mener Røyken kommune at det burde vært presisert innledningsvis i § 4-1 at privatrettslige forhold ivaretas av andre regelverk.

Det fremgår av ny forskriftstekst at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen. Det bør presiseres nærmere i forskriftsteksten hva begrepet «ledninger» omfatter, slik at det fremgår klart at ledninger omfatter ikke bare strømledninger, men også vannrør, avløpsrør, kabler m.v. Videre bør det fremgå av bestemmelsen at avstanden fra garasje til ledninger må være minimum 4 meter.

Når det gjelder den manglende antallbegrensning av hvor mange garasjer som kan oppføres på én og samme eiendom, mener vi at dette kan medføre uheldige utslag når plangrunnlaget åpner for høy utnyttelse. Departementet bør derfor vurdere å innta en antallsbegrensning av garasjer, og muligens også lengdebegrensning.

Bestemmelsen bør videre berøre forholdet til innkjøring fra vei og avstand i forhold til siktlinjer og sikkerhet.

## 2.3 Mindre tilbygg

For å unngå unødvendige misforståelser, bør det fremgå av selve forskriftsteksten at avstandsbestemmelsen på 4 meter gjelder dersom ikke annet fremgår av plan.

## 2.4 Levegg

Røyken kommune er bedt om å komme med innspill til at det ikke er inntatt en antallsbegrensning i forskriftsteksten. Vi er av den oppfatning at det bør antallsfestes en begrensning her, da flere levegger med høyde på 1,80 m vil kunne medføre vesentlige ulemper for naboeiendommene. Antallet bør kunne begrenses til én levegg pr. eiendom, da det er de færreste som har behov for mer enn 10 meter lang levegg.

## 2.5 Mindre fylling eller planering av terreng

Her bør det fremgå hva som legges i «mindre fylling». Det fremgår av veiledningen til byggesaksforskriften at arbeider som har et slikt omfang i areal at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet av unntak fra søknadsplikten selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet. Hva som anses som mindre i forhold til tiltakets utstrekning vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Manglende opplysning om dette fører ofte til misforståelser, og derfor bør det gis en presisering i selve forskriften i forhold til avgrensning i areal.

## 2.6 Endringer av byggesaksforskriften § 4-1 – oppsummering og konsekvenser

Røyken kommune anser at selv om det kommer færre søknader til behandling, vil nok endringene totalt sett neppe føre til mindre arbeid for kommunen.

Grunnet nabokonflikter vil nok antallet henvendelser fra andre enn tiltakshaver øke, og i og med at kommunen har en viss plikt til å følge opp slike henvendelser, medfører dette at man må opprette sak på forholdet og foreta nødvendig tilsyn og undersøkelser.

I de sakene det etter tilsyn viser seg at det er bygd ulovlig, er kommunen pliktig til å sette i gang en nokså tidkrevende saksbehandling etter pbl. kap. 32. Frigjort saksbehandling av vanlige søknader spises med andre ord opp av økning i antall henvendelse fra både søkere og naboer, samt at antallet ulovlighetssaker øker.

Når det gjelder kommunens veiledningsplikt, anser vi at god informasjon om regelverket er essensielt i denne forbindelse. Ikke bare fra kommunens side i form av gode internettsider, men vi mener også at det fra Direktoratet for byggkvalitet sin side bør gis bred, offentlig informasjon om regelendringene, og især bør det komme godt frem at forholdet til planstatus er avgjørende.

## 2.7 Nabovarsel

Det bør tas med i forskriftsteksten at også skjemaet «Gjenpart av nabovarsel» skal vedlegges nabovarselet i tillegg til målsatt situasjonskart og snitt- og fasadetegninger.

Selv om det er foreslått fritak for nabovarsling for disse tiltakene, bør departementet foreta en vurdering av om det skal være en orienteringsplikt. Dette legger opp til en dialog mellom partene, og kan avhjelpe antall henvendelser til kommunen fra berørte naboer.

## 2.8 Tidsfrister

En 8 ukers frist for behandling av klager synes for knapp.

---

De fleste kommuner har inntatt i sitt delegasjonsreglement at klagesaker skal behandles politisk og ikke administrativt, og på grunn av nettopp dette vil en så knapp frist gjøre det nærmest umulig å behandle klagen innen 8 uker.

Når man mottar klage på vedtak, så skal klagen ofte sendes til motparten for eventuelle merknader. Eksempelvis hvis en nabo har påklagd et positivt dispensasjonsvedtak. Klagen sendes i slike tilfeller til søker for eventuelle merknader, med en frist for å fremsette merknader på ca to uker. Det har da allerede gjerne gått tre uker av 8-ukersfristen.

Deretter skal det opprettes politisk saksfremlegg, og det skal fremmes forslag til politisk vedtak. Skrivefrist for saksfremlegg er gjerne tre uker før det politiske møtet, og dette betyr at saksfremlegget må skrives i løpet av én til to uker etter at merknader fra motpart er mottatt. I en vanlig hverdag med mange saker, betyr dette at klagesakene må prioriteres foran andre saker som fremstår som langt viktigere enn klagesakene.

Fristen bør derfor økes fra 8 uker til 16 uker.

Når det gjelder 12 ukers frist for dispensasjonssaker, mener Røyken kommune at fristen også her er for liten, og at den bør økes til i alle fall 16 uker. Selv om fristen fryses i tilfeller der saken sendes på høring eller hvor det foreligger mangler ved søknaden, må kommunen underrette om at fristen fryses og også dette tar til for kommunen.

Ved å øke saksbehandlingsfristen til 16 uker, vil en normal dispensasjonssak med høring kunne foretas uten at kommunen må fryse fristen og underrette søker om dette.

Med vennlig hilsen



Vidar Rolfsrud  
Kommunalsjef  
Plan, bygg og oppmåling  
Røyken kommune