

Saksframlegg

REFERANSE
PAP-14/13851-2

JOURNALNR.
79718/14

DATO
27.08.2014

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Kommunalstyret for byutvikling	/	25.09.2014	
Stavanger formannskap (AU)		30.09.2014	
Stavanger formannskap	/	02.10.2014	

HØRING - FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK

Forslag til vedtak:

∴ Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Stavanger kommune tiltrer forslaget til endringer.

Stavanger beklager at forslagene til endringer ikke medfører noen særlig reduksjon av kommunens arbeid med byggesaker. Forslagene medfører heller ikke noen reell forenkling av gjeldende regelverk. Endringene gir større frihet til eiere å forvalte sin egen eiendom, men de må fortsatt forholde seg til et regelverk som er komplisert å sette seg inn i. Vi anmoder departementet om at de i den videre forenklingsprosessen ser på en forenkling av regelverket både i innhold og språkbruk slik at det blir lettere å sette seg inn i for folk flest. Vi ber også om at det arbeides med å samkjøre reglene i Plan- og bygningsloven med eierseksjoneringsloven og matrikkelloven slik at de «snakker sammen» på en bedre måte enn i dag.

∴ Sett inn innstillingen over denne linja ↑

Sammendrag

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.

I ny plan- og bygningslov er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I forskriftsforslaget reguleres størrelse og høyde på bygningen, hvordan høyde skal måles, at bygningen kun kan oppføres i en etasje og ikke underbygges med kjeller samt avstand til nabogrense og annen bygning på eiendommen. Det foreslås også ytterligere kriterier for å oppføre en bygning på inntil 50 m² uten søknad, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte med videre. I tillegg foreslås det flere unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Blant annet foreslås at mindre tilbygg som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², kan oppføres uten søknad. Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling samt innføring av noen flere tidsfristregler. Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det kun søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19

Krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen er opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar.

Høringsfristen er 27.10.2014. Vi anbefaler å tiltre forslaget.

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

HØRING - FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK

Bakgrunn for saken

Forslag til endringer i byggesaksforskriften bygger på Prop. 99 L (2013-2014) som ble vedtatt i Stortinget 16. juni 2014. Proposisjonen bygger på høringsnotat som departementet sendte ut 28. juni 2013 samt høringsuttalelser til denne. Den høringen ble behandlet i Stavanger formannskap 17.10.2013.

Hovedmålet med endringene er å sikre raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Departementet ønsker gjennom forslagene å redusere rommet for variasjon i krav til dokumentasjon, saksbehandling og skjønnsutøvelse i byggesaksprosessen, blant annet gjennom å tydeliggjøre ansvaret til den enkelte. Det gjelder både tiltakshavere, kommunene, naboer og andre berørte.

Fakta

Det er allerede i dag i forskrift om byggesak gitt unntak for søknadsplikt for en del nærmere angitte tiltak. I ny plan- og bygningslov § 20-5 første ledd bokstav b er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig.

Alt ansvar legges på tiltakshaver

Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Den som bygger blir nå selv ansvarlig for at gjeldende byggeregler blir fulgt, både de som er fastsatt i lov og forskrift samt de som er satt i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan for eiendommen. Det foreslås også ytterligere kriterier som tiltakshaver må undersøke før han kan bygge, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

Fritak for uthus og garasjer

I dag må man søke kommunen om tillatelse dersom man vil bygge større enn 15 m² eller nærmere nabogrensen enn 4,0 meter. Nå heves grensen til 50 m² for garasjer og uthus, og det foreslås at disse byggene kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense uten søknad eller samtykke fra nabo. For å redusere potensielle ulemper for nabo, foreslås høydebegrensninger slik at disse byggene ikke kan oppføres med en mønehøyde på mer enn 4,0 meter og gesimshøyde på mer enn 3,0 meter.

Fritak for mindre tilbygg

Andre forslag til forenklinger er blant annet at mindre tilbygg på inntil 15 m² som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, kan oppføres uten søknad. Det betyr at for eksempel balkong, veranda, åpent overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod på inntil 15 m² kan oppføres uten søknad.

Registreringsplikt

Selv om det foreslås søknadsfritak for uthus, garasjer og mindre tilbygg så skal det likevel sendes inn kart som viser plassering og størrelse av tiltaket når det er oppført slik at kommunen kan legge opplysningene inn i kartverket og registrere tiltaket i matrikkelen.

Utvidet fritak for mindre arbeider

For generelt å forenkle og lempe på vilkår for unntak fra søknadsplikten, foreslås det for flere andre mindre tiltak utendørs at avstandskravet reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Dette vil gjelde for mindre levegger (1,8 m høy og 10,0 m lengde), mindre forstøtningsmur, mindre fylling og intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. Det foreslås også at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen.

All reparasjon unntas for søknadsplikt

Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling.

Nabovarsling

Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling.

Naboer har ikke krav om varsel ved oppføring av uthus, garasjer, mindre tilbygg og mindre arbeider som er unntatt søknadsplikt. Eventuell nabotvist i den forbindelse blir henvist til rettsapparatet.

Det foreslås at naboer heller ikke har krav på nabovarsel ved oppføring av søknadspliktige tiltak dersom tiltaket er i samsvar med detaljert reguleringsplan som er nabovarslet i forbindelse med plan for mindre enn 5 år siden.

Tidsfrister for saksbehandling

Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det kun søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19. Videre foreslås det i dispensasjonssaker der statlige og regionale myndigheter skal uttale seg, en uttalelsesfrist for disse myndighetene på 4 uker fra oversendelse.

Ferdigattest

Det foreslås å fastsette en hensiktsmessig framgangsmåte 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.

Overtredelsesgebyr for ikke søknadspliktige arbeider som utføres i strid med plan

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å legge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

Ansvarlige foretak fra godkjenning til egenerklæring

Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen. I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagenes mer generelle krav til kvalitetssikringssystemer og organisering fjernes. Gjeldende regler om at manglende kompetanse kan kompenseres av høyere utdanning eller omvendt, foreslås videreført. I slike situasjoner trengs imidlertid en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Sentral godkjenning av ansvarlige foretak

Frivillig sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Departementet er i dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak, og avventer et innspill fra næringen som grunnlag for videre utvikling av den sentrale godkjenningsordningen. Det er avtalt at næringen skal avgjøre en anbefaling til departementet 1. september. En framtidig sentral godkjenningsordning vil bli vurdert i lys av denne og høringsuttalelser som følger utredningen.

Økt krav til tilsyn

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompensierende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. Det foreslås derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning.

Overtredelsesgebyr for ikke å bruke ansvarlig foretak

Det foreslås også at det kan gis overtredelsesgebyr der det ikke er brukt ansvarlig foretak selv om det er påkrevet, eller der foretaket ikke er kvalifisert.

Vurdering

De fleste endringene i byggesaksforskriften er den direkte følge av stortingets lovendringsvedtak 16.6.2014. I den videre vurdering vil vi ikke gå inn på endringer av redaksjonell art eller som er direkte vedtatt i lovendringen. Hele høringsnotatet følger som vedlegg til saken.

Utvidet søknadsfritak for garasjer, uthus og tilbygg

Forslaget innebærer at vi får en lettelse i antall saker som skal behandles. Departementet anslår dette til ca. 20 % reduksjon av dagens saksmengde pr. år. Det kunne jo bety at kommunen nå vil kunne redusere ressursbruken til byggesaksbehandling tilsvarende. Men det er ikke så enkelt.

Ansvar for at det som skal utføres er i henhold til gjeldende lover og regler ligger nå fullt og helt på tiltakshaver. Vi antar at det vil medføre en like stor pågang på kommunen som i dag for å få hvite hvilke regler som gjelder. Departementet innser at det kanskje vil skje en del bygging som ikke vil være i henhold til gjeldende kommunale planer med det nye forslaget. Det skal kompenseres med et økt tilsyn på slike saker og de har gitt mulighet for å vedta overtredelsesgebyr for bygging i strid med plan for saker som er unntatt søknadsplikt. Når bygget er ferdig skal tiltakshaver sende inn melding til kommunen i form av kart som viser plassering (og størrelse) av tiltaket for at kommunen kan få dette inn i kartverket og registrere bygget i matrikkelen. Det betyr at vi vil få like mye arbeid med disse sakene som vi har i dag – i noen tilfeller vil vi få mer arbeid. Det er en tung prosess for å få rettet opp byggetiltak som er utført i strid med regelverket, særlig siden vi nå først vil komme inn i saken når bygget står der.

Konklusjon

Konsekvensen av forslaget vil være at vi ikke kan redusere ressursbruken, men må ta et gebyrtap siden vi ikke skal behandle sakene. Departementet sier at utgiftene til det arbeidet kommunen vil ha med disse sakene med bl.a. økt tilsyn kan kommunen dekke inn som overhead-kostnad på de ordinære behandlingsgebyrene. Bortfall av gebyrer vil dreie seg om ca. 3 mill. kr. pr år for Stavanger sin del. Det betyr at vi må øke gebyrene for de som fortsatt må byggemelde sine tiltak med ca. 10-12% for å dekke inn dette.

Enklere nabovarsling

Vi forventer en større pågang fra naboer som vil henvende seg til kommunen for å sjekke om det som foregår på nabotomten er lovlig siden de nå ikke er varslet på forhånd. Det betyr noe merarbeid for kommunen. Vi slipper imidlertid for klagebehandling av slike saker siden det nå skal henvises til rettsapparatet. Det at nabovarsel nå også kan sendes via «elektronisk kommunikasjon» anses å være en fordel og besparelse av tid og utgifter for søker.

Konklusjon

Vi antar at vi totalt sett kommer ut med samme innsatsnivå som i dag.

All reparasjon unntas for søknadsplikt

Reparasjoner er ikke søknadspliktige i dag med mindre det dreier seg om hovedombygging og endring av tekniske installasjoner. Det nye er at tekniske installasjoner blir fritatt for søknadsplikt. Betenkeligheten ligger i en mulig sikkerhetsrisiko. Reparasjon av f.eks. branntekniske anlegg – slokke og varslingsanlegg skal utføres av kompetent foretak. Det samme gjelder for varme og ventilasjonsanlegg. Bortfall av søknadsplikt vil kunne medføre økt press på tilsyn, men vi vil nå ha problemer med å få vite om slike arbeider.

Konklusjon

Vi antar at vi vil komme ut med omtrent samme innsatsnivå eller litt mindre enn det vi har i dag.

Tidsfrister for saksbehandling

Tidsfrist for behandling av saker med dispensasjon fra plan foreslås nå satt til 12 uker. Ved oversittelse av tiden reduseres gebyret med 25 % for hver uke fristen oversittes. I dag er det ingen tidsbegrensning for denne behandlingen. Vi kan trekke fra tiden saken er til uttalelse hos overordnet myndighet. Kommunen har mulighet for å forlenge fristen i saker som er særlig kompliserte.

Vi antar at vi ikke vil ha noen problemer med dette. Vi har i dag en målsetting om at vi skal behandle alle saker innen 4 uker, med forbehold om litt lenger tid for kompliserte dispensasjonssaker som skal til politisk behandling. Stort sett ligger vi godt an i forhold til 12 uker i disse sakene. Problemet er i ferietiden til kommunalstyret. I saker som skal til politisk behandling og som kommer inn en mnd. før siste møte før ferien, vil kunne risikere å tape noe gebyr for. Vi hadde derfor fortrukket 16 uker som lå i forslaget sist gang dette var et tema, men vi anser ikke dette for å være et stort problem. Det foreslås også en frist på 4 uker for uttalelse fra overordnet myndighet med mulighet for overordnet myndighet om å be om forlengelse. Vi tror dette er et fornuftig forslag.

Konklusjon

Vi anser konsekvensene med forslaget som håndterbare.

Ansvarlige foretak fra godkjenning til egenerklæring

Vi har lenge kjent til at dette ville komme. I høringen til forslag til endring av loven som FMS behandlet i oktober 2013 var dett et tema, og vi anmodet departementet om å finne en ordning med løsninger der alle ansvarlige foretak enten de er norske eller utenlandske må dokumentere sin kompetanse før de starter prosjektering, utførelse eller kontroll.

Løsningen som nå foreslås innfrir ikke dette helt. Vi skal ikke godkjenne ansvarlige foretak på forhånd lenger. De skal påta seg ansvaret i form av en egenerklæring som garanti for at de har tilstrekkelig kompetanse. Sjekk av kompetansen skal skje i form av tilsyn på stikkprøvebasis. Det vil kunne foretas på alle stadier etter at søknad er mottatt, men det skal ikke påvirke saksbehandlingen av søknaden om tillatelse. Det foreslås at kommunen skal ha et økt tilsyn med kompetansen til foretakene i en periode på 2 år fra 2015. Vi har allerede regnet med at vi skal styrke tilsynet innenfor større bygg med 1 stilling.

Konklusjon

Forslaget er en direkte konsekvens av vedtatt lov.

Konklusjon

Vi beklager at forslagene til endringer ikke medfører noen særlig reduksjon av kommunens arbeid med byggesaker. Forslagene medfører heller ikke noen reell forenkling av gjeldende regelverk. Endringene gir tilsynelatende større frihet til eiere å forvalte sin egen eiendom, men de må fortsatt forholde seg til et regelverk som er komplisert å sette seg inn i. Vi anmoder departementet om at de i den videre forenklingsprosessen ser på en forenkling av regelverket både i innhold og språkbruk slik at det blir lettere å sette seg inn i for folk flest. Vi ber også om at det arbeides med å samkjøre reglene i Plan- og bygningsloven med eierseksjoneringsloven og matrikkelloven slik at de «snakker sammen» på en bedre måte enn i dag.

Inger Østensjø
rådmann

Gunn Jorunn Aasland
direktør

Paul A. Paulsen
saksbehandler

Vedlegg:

... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.