

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Vår dato: 26.10.2014
Vår ref: 2014/5309 - 25025/2014 / 180
Dykkar ref:

Høyringsuttale frå Stord kommune: framlegg til forenklingar og endringar i forskrift om byggjesak

Samandrag:

Stord kommune bed KMD vere så tydelege som råd er i ny byggjesaksforskrift. I tillegg bed vi om at KMD på ny vurderer den store endringa i høve til unntak frå søknadsplikt, dette sett i høve til nabogrense og i høve til nabovarsling.

Stord kommunen vurderer framlagte forslag til endringar og forenklingar i byggjesaksforskrifta til ikkje å vere ressursparande for byggjesaksavdelinga i kommunen, men ressursane vert overført frå sakshandsaming til kontroll og tilsyn, frå gebyrbelagte oppgåver til oppgåver som ikkje kan gebyrbeleggjast.

Vidare må det tydeleggjerast korleis «underretninga» av tiltak som er unnateke søknadsplikt skal utførast. Her må krav og ansvarsfordeling tydeleggjerast, og det må kome klart fram om kommunen skal utføre lovlegkontroll med tiltaka i tillegg til matrikkelføring og kartoppdatering. Vi vil også be KMD vurdere om kommunane skal kunne ta betalt for utføring av desse oppgåvene (gebyr).

Dokument i saka:

1. Høyringsbrev datert 03.07.14.
2. Høyringsnotat, datert 3.07.2014: «Endringer i byggesaksforskriften»

Bakgrunn for saka:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt forslag til forenklingar og endringar i forskrift om byggjesak på høyring. Forslaget er utarbeidd i samarbeid med Direktoratet for byggkvalitet. Høyringsfristen er sett til 27. oktober 2014.

Forslag til endringar i byggjesaksforskrifta byggjer på Prop. 99 L (2013-2014) som vart vedtatt i Stortinget 16. juni 2014. Siktemålet med endringsforslaga som er lagt fram er å effektivisere byggjesaksprosessane. Forslaga er innretta mot forenkling som skal redusere omfang av kommunal byggesaksbehandling og få den føreseieleg. Forslaga inneber større tillit til at den enkelte sjølv tar ansvar for avklaring av at byggjetiltaket er i samsvar med regelverket. Dette inneber at *tiltakshavar i større grad sjølv skal stå ansvarleg for mindre tiltak på eigen eigedom når dei er i samsvar med regelverket. Tiltakshavar må difor sjølv skaffe seg oversikt over kva reglar som gjeld.* Endringsforslaga er eitt av fleire tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og bygningslovgjevinga.

Vurderingar:

Rådmannen har vurdert høyringsforslaget og har følgjande merknader:

Merknader til kap. 2 – Forslag til endringar - forenkling

Tiltak som garasjar, uthus mm vert i forslag til endring i større grad enn før unnateke frå søknadsplikta. Dette medfører at naboar ikkje mottar formelt nabovarsel. Tiltakshavar skal sjølv syte for å innhente eventuelle avklaringar frå andre mynde etter særlovsregelverket, og dei skal sjølve syte for å vere kjent med dei materielle reglane i lover, forskrifter og gjeldande planverk som gjeld for eigedomen. Når tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshavar sende *underretning* til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

Stord kommune er redd dette vil utfordre rettleiingsplikta etter forvaltningslova, og at sakshandsamarane vil kome i ein situasjon der vi vil måtte svare på detaljerte spørsmål frå tiltakshavar og naboar kring tiltak som vil vere tidkrevjande og i verste fall misvisande dersom vi ikkje har tydeleg nok dokumentasjon på kva tiltaket gjeld. Kvar går grensa for rettleiingsplikta? Når kan kommunen i staden kalle inn til førehandskonferanse?

Tiltakshavar skal sende underretning til kommunen for matrikkelføring og kartoppdatering. Dette vil, slik vi tolkar lova, ikkje kunne gebyrbeleggjast, jf. matrikkellova §32 og matrikkelforskrifta §16. Korleis skal denne underretninga skje? Stord kommune meiner det bør lagast standardar for kva for opplysningar som skal gjevast for at desse oppgåvene for i størst mogleg grad skal kunne gjennomførast utan ytterlegare dialog/sakshandsaming mellom tiltakshavar og kommunen. Dette gjeld opplysningar til matrikkelføring og oppmålingsopplysningar i høve oppdatering av kart.

Ved underretning til kommunen - vil kommunen måtte føreta ei lovlegkontroll av saka?

Tiltak som ikkje er søknadspliktige, skal heller ikkje nabovarslast. Stord kommune opplever allereie i dag at manglande nabovarsel er kjelde til konflikt mellom naboar. Det er ikkje lengre alltid slik at ein jamnleg samtalar med naboen! Vi opplever ofte at naboar tek kontakt med kommunen *før* dei tek kontakt med naboen som er i ferd med å utføre eit tiltak.

Samla sett meiner Rådmannen at forslaga til endringar og forenklingar vil medføre auka bruk av ressursar på publikumsrettleiing, svare på spørsmål frå naboar, etc. Vidare vert det større behov for tilsyn og oppfølging av evt lovbrøt. Det må brukast ressursar på matrikkelføring og kartoppdatering. Totalt sett kan vi ikkje sjå at kommunen vil spare ressursar i høve til forslag til meir unnatak for søknadsplikt. Konsekvensen er auka bruk av ressursar på oppgåver som ikkje kan gebyrleggjast, og som dermed vil medføre monaleg auking av gebyrsatsar på søknadspliktige tiltak dersom byggjesakshandsaming med tilhøyrande oppgåver totalt sett skal kunne sjølvkostfinansierast.

Det står skrive i høyringsnotat s.24 siste ledd: «God vegleiing frå Direktoratet for byggkvalitet og kommunane er ein naudsynt føresetnad for at dei nye unntaksreglane skal fungere som tiltenkt, særleg for å hindre uheldige situasjonar både for tiltakshavar og naboar». Rådmannen meiner difor at som konsekvens må ressursane i større grad må setjast av til vegleiing og tilsyn/vurdering/nabotvistar. Det står også i høyringsnotatet på s. 9, siste ledd, at «tiltakshaver er ansvarlig for avklaring i forhold til plangrunnlaget for tiltaket, blant annet i forhold til formål og utnyttelsesgrad. Tilsvarende er tiltakshaver ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med materielle regler i plan- og bygningsloven og annet regelverk for øvrig». Stord kommune vil be om tydelege retningslinjer for kvar rettleiingsplikta opphøyrer og kommunen kan krevje førehandskonferanse som kan gebyrleggjast.

Lovverket fungerer i dag svært godt i høve til nabovarsling. Pbl av 2008 sett i lys av Forvaltningslova sine reglar medfører eit godt system der nabo på førehand vert kjend med tiltaket/planane. Det gjev ein føreseieleg prosess og eit betre bumiljø. Vår røynsle er at nabomerknader i svært liten grad stoppar/seinkar byggjeprosessen. Kravet til nabovarsling innafor

reguleringsplanar eldre enn 5 år og i andre område som inngår i kommuneplanen sin arealdel bør difor vera ein del av byggesaka.

Vidare er det føreslått følgjande endringar i høve til *tidsfristar*:

Dispensasjon: Før: Ingen tidsfrist - No: Avgjerd innan 12 veker.

Uttale statlege- og regionale mynde. Før: Ingen – No: innan 4 veker.

Bortfall av gebyr ved fristoverskriding vil òg gjelde dispensasjonsgebyr. (Ny)

Rådmannen meiner det er rett å innføre tidsfristar på sakshandsaming for å kunne gi føreseielege rammevilkår for tiltakshavarane. Praksis vil likevel vere utfordrande fordi kommunen ikkje er større og ikkje har fleire sakshandsamarar enn at kapasiteten vert svært pressa ved eventuell samtidighet av nokre få større saker/ tidskrevjande klagesaker. Konsekvensen vil då kunne bli ytterlegare bortfall av gebyrinntekter; vi har allereie i dag eit forholdsvis stort tap av gebyrinntekter med bakgrunn i tidsfristar som ryk. Dispensasjonssaker skal gjerne også politisk handsamast, og berre i denne prosessen går det bort 15 dagar av sakshandsamingstida.

Merknader til kap. 3 – Opphøyr av lokal godkjenning og vidareføring av sentral godkjenning

I høringsforslaget er det føreslått følgjande endring av lokal godkjenning av søknad om ansvarsrett:

Det skal innførast eigenerklæring om ansvar. Dette har som konsekvens at ein får gebyrtap for kommunen. Gebyrregulativet må reviderast.

Føretak som blir fråtatt ansvar gjennom tilsyn, må lukke avvik før dei kan fortsette.

Dette vil krevje meir oppfølging frå kommunen gjennom tilsyn.

Samandrag konsekvensar av forskriftsendring

Rådmannen vurderer framlagte forslag til endringar og forenklingar i byggjesaksforskrifta til ikkje å vere ressursparande for byggjesaksavdelinga i kommunen, men ressursane vert overført frå sakshandsaming til kontroll og tilsyn, frå gebyrbelagte oppgåver til oppgåver som ikkje kan gebyrbeleggjast. Rådmannen er også uroa for om konsekvensen med manglande nabovarsling ved fleire unnatak frå søknadsplikt vil medføre at fleire nabosaker vert forsøkt ført inn til kommunal byggjesaksavdeling gjennom spørsmål om rådføring og rettleiing, kontroll og tilsyn. Vidare må det tydeleggjerast korleis «underretninga» av tiltak som er unnateke søknadsplikt skal utførast. Her må krav og ansvarsfordeling tydeleggjerast, og det må kome klart fram om kommunen skal utføre lovlegkontroll med tiltaka i tillegg til matrikkelføring og kartoppdatering. Rådmannen vil også be KMD vurdere om kommunane skal kunne ta betalt for utføring av desse oppgåvene (gebyr).

Økonomiske konsekvensar:

For Stord kommune vurderer Rådmannen at dei føreslåtte endringane ikkje vil vere ressursbesparande for byggjesaksavdelinga, men oppgåvene vil dreie frå gebyrbelagte oppgåver til oppgåver som ikkje kan gebyrbeleggjast. Dette vil medføre tap av gebyrinntekter for Stord kommune. For å kompensere for dette tapet, vil gebyrsatsane måtte auke på søknadspliktige tiltak. Andelen av byggjesaksgebyret som går til tilsyn, vert auka. Innføring av fleire tidsfristar med gebyrtap som konsekvens for oversitting av frist, vil forsterke tapet av gebyrinntekter.

Miljømessige konsekvensar:

Fritak frå nabovarsling kan medføre større grad av naboivastar og dårlegare bumiljø.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Fortetting av småbygg i byggjefelt kan medføre større grad av brannsmitteeffekt.

Folkehelse:

Fritak frå nabovarsling kan medføre større grad av nabotvistar og dårlegare bumiljø. Dette har negativ effekt på folkehelsa.

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen vurderer framlagte forslag til forenkling og endring av byggjesaksforskrifta til ikkje å vere ressursparande for kommunen, men ressursane vert omfordelt frå sakshandsaming til kontroll og tilsyn. Rolla til kommunalt bygningsmynde er dermed i endring til å i større grad vere kontrollerande og tilsynsretta med påfylgjande ulovlegheitsoppfølging. Dette gjer noko med rolla til kommunalt bygningsmynde i lokalsamfunnet.

Rådmannen vil be KMD vere så tydelege som råd er i ny byggjesaksforskrift. I tillegg bed ein om at KMD på ny vurderer den store endringa i høve til unnatak frå søknadsplikt, dette sett i høve til nabogrense og i høve til nabovarsling.

Stord kommune vurderer framlagte forslag til endringar og forenklingar i byggjesaksforskrifta til ikkje å vere ressursparande for byggjesaksavdelinga i kommunen, men ressursane vert overført frå sakshandsaming til kontroll og tilsyn, frå gebyrbelagte oppgåver til oppgåver som ikkje direkte kan gebyrbeleggjast.

Vidare må det tydeleggjerast korleis «underretninga» av tiltak som er unnateke søknadsplikt skal utførast. Her må krav og ansvarsfordeling tydeleggjerast, og det må kome klart fram om kommunen skal utføre lovlegkontroll med tiltaka i tillegg til matrikkelføring og kartoppdatering. Vi vil også be KMD vurdere om kommunane skal kunne ta betalt for utføring av desse oppgåvene (gebyr).

Med helsing

Lovise Vestbøstad
einingsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift

Vedlegg:

- Høring - Forenklingar og endringar i forskrift om byggesak
- Høringsbrev_03.07.2014

