



Kommunal- og Moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo 2014-10-25

Forslag til forenklinger i byggesaksforskriften og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak Høringsuttalelse fra Vellenes Fellesorganisasjon

Vi takker for muligheten til å komme med en uttalelse, og vil fremføre en del synspunkter sett fra vårt ståsted som en paraplyorganisasjon for ca. 700 velforeninger over hele landet. Velforeningene består av beboere og eiere av eiendommer i definerte boområder. Medlemmene ønsker frihet til å disponere sine eiendommer innenfor lover og retningslinjer, men er også opptatt av trivsel i nærmiljøene, noe som avhenger både av boområdenes fysiske utforming og godt sosialt naboskap.

1 Forenklinger

Vi er generelt tilhengere av forenklinger og finner at mange av de foreslåtte endringene bidrar til dette. Forenklinger og tydeliggjøring vil gjøre det lettere både for myndigheter, utbyggere, naboer og velforeninger å bidra til gode nærmiljø. Vi er imidlertid betenkte hvis forenklingene bare tilgodeser noen av disse på bekostning av de andres interesser. Vi har merket oss to områder der dette er tilfelle:

2 Tiltak som ikke krever søknad, byggesaksforskriften par 4-1

- Garasjer mm, nytt avsnitt b:

Vi mener at det nye unntaket fra søknadsplikt, for frittliggende bygninger på opp til 50m² som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, er alt for drastisk. Unntaket medfører at naboer kan få et bygg av denne størrelse og opp til 4 meters høyde, 1 meter fra gjerdet, uten å bli varslet på forhånd. Departementet har selv påpekt det betenkelige ved dette sett fra naboers side, og forutsetter at eventuelle konflikter i slike situasjoner løses privatrettslig, for eksempel ved domstolens vurdering etter naboloven par 2. Vi vil ikke ta stilling til om slike bygninger (f.eks. garasjer) skal kunne plasseres slik eller til andre deler av søknadskravet, men vil påpeke at hensynet til godt naboskap tilsier at slike bygninger blir varslet på normal måte. Frafall av varsling vil skape konflikter i seg selv, og rettsvesenet er ikke egnet til å løse slike tvister.

Vi foreslår at den nye avsnitt b i par 4-1 sløyfes i sin helhet

- Reklameskilt, ny nummerering 4-1.e.4

Unntaket fra søknadsplikt og nabovarsel for reklameskilt bør begrenses til *én egenreklame på eget bygg* på inntil 3 m², som monteres flatt mot vegg *uten neonlys eller blinkende belysning, og som ikke er støtende eller sjenerende for hverken naboer eller veifarende.*

3 Nabovarsling, byggesaksforskriften par 5-2:

- Innhold i nabovarsel

- I dagens byggesaksforskrift er innholdet i et nabovarsel løst beskrevet som: «Varsel skal inneholde de opplysninger etter par 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboers interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og 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 dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers og gjenboers interesser» Det er etter vårt syn i alles interesser at nabovarselet gir en tydelig beskrivelse av byggesaken og at naboer og gjenboere får en klar beskrivelse som gjør at de kan sette seg inn i det som forestår. Vi foreslår derfor en tydeliggjøring idet annen setning i annet avsnitt (Målsatt...) endres til:

Varslet skal inneholde punktene a til og med m, samt punkt p i par 5-4.

Et slikt nabovarsel vil ikke innebære vesentlig mere arbeid for utbygger idet alle opplysninger vil være tilgjengelige på det tidspunkt nabovarselet sendes.

Kvaliteten på nabovarsler er i praksis høyst variabel og det er uklart om kvaliteten etterprøves av noen.

-Varighet av nabovarsel

- I hht Plan- og bygningsloven par 21-3 mottar ikke naboer og gjenboere vanlig nabovarsel i tilfeller der en reguleringsplan i sin tid var detaljert, og varselet i henhold til Plan- og bygningsloven par 12-10. Dette unntaket fra plikten til å sende nabovarsel gjelder inntil det har gått 5 år siden naboene og gjenboerne ble varslet.

-Ved normale nabovarsler er varigheten 1 år før ny varsel må sendes i henhold til gjeldende byggesaksforskrift par 5-2.

- Det er således ikke samsvar mellom Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften på dette punkt. *Vi foreslår at par 5-2 tredje ledd i byggesaksforskriften opprettholdes slik den er i dag, og at manglende samsvar mellom Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften løses på en slik måte at naboers og gjenboers innsynsrett opprettholdes.*

Begrunnelse:

Man må ta i betraktning at det ikke er sikkert at alle som i sin tid ble varslet gjennom en detaljert reguleringsplan faktisk fikk varselet, og at de ikke ble avkrevet en kvittering på mottakelsen slik vanlig er for nabovarsler. Mye kan ha skjedd i løpet av 5 år hos naboer og gjenboer, som kan bli meget overrasket over et 5 år gammelt byggeprosjekt de ikke er klar over. Det er ingen logisk grunn til at en varslet reguleringsplan skal fritta utbygger fra å sende nabovarsel i 5 år, mens et vanlig nabovarsel har varighet 1 år.

Vennlig hilsen

Vellenes Fellesorganisasjon

Erik Sennesvik
Leder



Eivind Bødtker
Administrasjonsleder