

## Kommunal- og regionaldepartementet

Bolig- og bygningsavdelingen

Pb. 8112 Dep

0032 Oslo

Egil Bru Overaa

Råvarden 149

5239 Rådal

21/8-2013

### Uttalelse i forbindelse med høring angående endringer av plan og bygningsloven.

Forslag til lovendring eller detaljering i veiledning av denne.

I Veiledning til PBL finner vi følgende angående mindre tilbygg:

#### § 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

1. et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Loven gjelder altså tilbygg, og ikke påbygg.

I Kvam kommune blir dette praktisert slik at enhver endring på eksisterende tak fører til at det må behandles som påbygg i tillegg til tilbygg. Noe som fører til at "mindre tiltak" ikke lenger er begrunnet.

Jeg ønsker en presisering mellom påbygg og fasadeendring/endring av takkonstruksjon. Dersom endringen av eksisterende tak ikke fører til endring i BRA bør dette ikke inngå i definisjonen for påbygg.

Ved tilbygg vil det normalt være noe tak tilpassning i eksisterende del. Det er også å foretrekke for alle parter.

Ved å håndheve all taktilpassing i forbindelse med Tilbygg som påbygg, vil man ramme helhetstenkning noe som fører til at flere tilbygg enn nødvendig får unødig uhensiktsmessig tilpassning til eksisterende bygg.

Pressiseringen er kanskje mest naturlig i teksten veiledning av loven og ikke i selve loven.

I Kvam fører påbygg tolkningen videre til plankrav. En reguleringsplan for området er kostnadsvurdert til mellom 1 og 2 millioner. Et tilbygg på under 40m<sup>2</sup>, som er i tråd med kommunens nye arealplan, fører dermed til et krav om detaljregulering med kostnader på 1-2 millioner i et område som er utbygget.

Dette er et annet tema, men fører plankravet utforming i loven til unødvendig mye dispensasjonssøknader, med tilhørende tidsbruk og resursbruk. Kan det være hensiktsmessig at man ved et tilbygg på en hytte til en kostnad på 300.000.- og en størrelse på 40m<sup>2</sup> kan kreve detaljregulering. Dette virker veldig asymmetrisk med hensyn på kostnader og intensjon. Det virker særlig urimelig når planene er i tråd med hva arealplanen åpner for. Det er greit at kommunen skal ha stor frihet og at loven gir et vidt rom for tolkning, men er dette lovgivers inntensjon?

Mvh, Egil Bru Overaa