

Enklere å bygge på egen eiendom

Regjeringen vil skape en enklere hverdag for innbyggere og kommuner. Det er viktig å forenkle, fjerne byråkrati og effektivisere plan- og byggeprosesser for å gjøre det raskere og billigere å bygge.

Regjeringen har startet et omfattende forenklingsarbeid, og forslø våren 2014 en rekke forenklinger i plan- og bygningsloven. Forenklingene ble vedtatt av Stortinget i juni 2014. I etterkant har nye forskrifter vært på høring, og forskriftene blir nå vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

- **Det blir nå enklere å utføre byggetiltak på egen eiendom uten å måtte søke, og kommunen slipper å bruke ressurser på mindre byggesaker.**
- **Forenklingene vil gi mindre byråkrati og omkamper.**
- **Samtidig innføres flere tidsfrister for kommunene som behandler byggesaker, slik at innbyggerne får behandlet sakene raskere.**

Forenklingene i bygningsdelen av plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK) vil tre i kraft 1. juli 2015. Forenklingene vil gjøre det raskere og billigere å bygge, og bidra til mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker.

Her er de vedtatte endringene:

Enklere for folk å bygge små bygg på egen eiendom uten å måtte søke kommunen:

Enkelte småbygg skaper mye papirarbeid og skjemaer for innbyggerne, samt at det skaper mye byråkrati hos kommunene. Regjeringen ønsker derfor at det skal bli enklere for folk å føre opp mindre byggetiltak på egen eiendom uten å måtte søke kommunen. Kommunene skal også slippe å bruke så mye ressurser på slike mindre byggesaker. Disse sakene utgjør i dag ca. 20 prosent av kommunenes byggesaker, og folk betaler også store summer i saksbehandlingsgebyr.

Vi har derfor fritatt flere tiltak for søknadsplikt og gjort det enklere for folk å bygge mindre nybygg. Dette innebærer større tillitt til at den enkelte selv tar ansvar for å avklare at byggetiltaket er i samsvar med arealplaner, reglene i plan- og bygningslovgivningen og annen offentligrettslig lovgivning som veglov, jernbanelov med videre. Det vil også være utbyggers ansvar å sjekke at ledninger ikke overbygges.

Når søknadsplikten fjernes for flere mindre byggverk betyr det at det heller ikke sendes formell nabovarsel eller fattes vedtak som kan klages på i disse sakene. Selv om det er grunn til å tro at tiltakshavere i de langt fleste tilfeller vil informere naboer på forhånd, kan det ikke utelukkes at enkelte vil føre opp slike tiltak uten forutgående informasjon eller varsel til nabo. Ulemper knyttet til slike tiltak antas likevel ikke å bli vesentlig større enn hva naboer normalt må akseptere i dag, der tiltakene blir søknadsbehandlet. Ulempene knyttet til unntaket fra søknadsplikt blir i noen grad også redusert ved at det er lagt inn begrensninger med hensyn til størrelse og høyder for å omfattes av unntaksregelen. Kommunen har likevel en tilsynsfunksjon og en nabo vil kunne henvende seg til bygningsmyndigheten med en viss rett til å få vurdert anførsler med påstand om at vilkår for unntak fra søknadsplikt ikke er oppfylt.

Fra 1.juli 2015 kan du bygge følgende uten å søke:

- Garasje, uthus og liknende på inntil 50 m² kan bygges inntil 1 meter fra nabogrensen. Bygget kan ha en mønehøyde på opp til 4 meter og en gesimshøyde på opp til 3 meter. Bygget kan benyttes som for eksempel garasje, uthus, verksted, hobbybod, skrivestue, veksthus, dukkestue og liknende, men ikke beboelse. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Det kan heller ikke brukes til overnatting.

I dag må du søke kommunen om tillatelse dersom du vil bygge større en 15 m² eller nærmere nabogrensen enn 4 meter.

- Tilbygg på maksimalt 15 m², for eksempel balkong, veranda og lignende, åpent overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod. Slike tilbygg må plasseres 4 meter eller mer fra nabogrensen for å være unntatt fra søknadsplikt og kan ikke brukes til varig opphold eller beboelse.

I dag må du søke kommunen om tillatelse for tilbygg.

- Reparasjon av bygningstekniske installasjoner unntas nå fra søknadsplikt. Dette betyr at reparasjon av for eksempel ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, heis samt varme- og kjøleanlegg nå kan gjøres uten å søke kommunen først.

Noen reparasjoner har allerede vært unntatt fra søknadsplikt . Dette var reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor én bruksenhet eller branncelle. Det nye er nå at man unntar reparasjon av alle typer bygningstekniske installasjoner fra søknadsplikt, uavhengig av størrelse på det som skal repareres. Videre er unntaket heller ikke begrenset til reparasjoner innenfor én bruksenhet/branncelle.

- Mindre bygg som eksempelvis mindre levegger (inntil 1.8 m høy og 10,0 m lengde), forstøttningsmur, mindre fylling, planering av terreng, intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk kan plasseres inntill 1 meter fra nabogrensen uten søknad.
- Mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde inntil 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen uten søknad.
- Flere antennesystemer kan settes opp uten søknad.

Flere tidsfrister:

Tidsfrister skaper bedre forutsigbarhet og en raskere og mer effektiv byggesaksbehandling. Regjeringen innfører derfor noen nye tidsfrister for kommunens byggesaksbehandling:

- For byggetiltak som må gjennom kommunal saksbehandling, men som folk selv kan bygge – for eksempel et tilbygg - skal kommunen behandle søknaden innen 3 uker selv om en nabo har protestert. Dette vil bety at tillatelse regnes som gitt i de saker hvor nabo har protestert, dersom kommunen ikke overholder fristen.
- Dersom kommunen bruker mer enn 3 uker på å behandle en søknad om igangsettingstillatelse, kan tiltaket settes i gang.

- Byggesaker som krever dispensasjon fra plan og søknader om dispensasjon skal behandles av kommunen innen 12 uker. Hvis kommunen overskrider fristen, skal byggesaksgebyret reduseres.
- Statlige og regionale myndighetene har en uttalelsesfrist på 4 uker når de skal uttale seg til dispensasjonssaker.

Færre omkamper og mindre byråkrati:

Regjeringen ønsker også færre omkamper og mindre byråkrati. Vi har derfor blant annet:

- Fjernet muligheten for naboer til å klage der forholdet er avgjort tidligere i byggesaken.
- Nabovarsling kan sløyfes i byggesak i de tilfellene byggeprosjektet er godt nok varslet og beskrevet i en vedtatt reguleringsplan.
- Nabovarsel ved elektronisk kommunikasjon vil være tilstrekkelig.
- Det er presisert at de tekniske sidene av et byggeprosjekt er tiltakshaver og hans hjelperes ansvar. Vi fjernet derfor lovbestemmelsen om at kommunen kan overprøve dette.
- Det skal ikke være nødvendig med ferdigattest for bygg eldre enn fra 1998 (da nye regler om ansvar ble innført).