

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 17.09.2019
Sak: 194/19

Tittel: **Saksprotokoll - Høringssvar til endringer i plan- og bygningsloven**

Resultat: Annet forslag vedtatt
Arkivsak: 19/21460

Vedtak

Formannskapet avgir på vegne av Trondheim kommune følgende høringssvar til forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova:

1. Trondheim kommune mener at det bør tydeliggjøres i kapittel 31 at også anlegg omfattes, slik at lovteksten gjelder for "byggverk, installasjoner og anlegg." Dette for å tydeliggjøre at bestemmelsen også omfatter ledninger. Samtidig bør det presiseres i kommentar til lovteksten hva som regnes som et anlegg, jf. departementets tolkningsuttalelse TUDEP-2018-5344-13, om offentlig veganlegg omfattes av begrepet anlegg.
2. Trondheim kommune ser positivt på de strukturelle endringene i den foreslåtte § 31-1, da dette tydeliggjør de sentrale hensynene bak bestemmelsen. Trondheim kommune mener det fortsatt er uklart hvilken betydning det har at et byggverk er skjemmende i vurderingen av om det foreligger vesentlig ulempe. Etter kommunens syn bør det i bestemmelsen komme tydeligere frem at det er bygningsmyndighetens oppfatning av "vesentlig ulempe" som er avgjørende.
3. Trondheim kommune mener bestemmelsen i ny § 31-2 bør presiseres slik at vurderingstemaene med hensyn til "klar effekt" på tiltak blir mer forutsigbare. Det bør i tillegg tas hensyn til at kommunen har behov for tilsyn i enkelte saker for å undersøke effekten av tiltak for HMS.
4. Trondheim kommune mener det er behov for presiseringer i forslaget til ny § 31-3, og vil bemerke at kriteriet i første ledd, "dersom planen følges for det aktuelle tiltaket", kan bidra til å skape tvetydighet om rettsvirkningene av gjeldende plan.

Etter Trondheim kommunes syn er oppstillingen av tiltak i første ledd unødvendig, da disse tiltakene alltid vil kunne gjennomføres så lenge de ikke er i strid med gjeldende plan. Oppstillingen medfører ikke noen endring av hva som allerede følger av lovens bestemmelser om rettsvirkninger av arealplaner i pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Vi oppfatter at annet ledd henviser til ikke-søknadspliktige tiltak, og dette kan slik vi ser det med fordel presiseres, slik at dette blir forutsigbart og lesbart for alle som skal bygge.

Trondheim kommune

5. Trondheim kommune ser positivt på ny § 31-4 og at kommunene nå gis en utvidet adgang til å gi unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk. Forslaget legger opp til at kommunene skal foreta en forsvarlighetsvurdering før det gis unntak. Vi ser på det som en fordel at relevante momenter er listet opp, da dette bidrar til å sikre kvalitet i vurderingen.

Forslaget innebærer at kostnadene med å tilpasse bygget til tekniske krav ikke lenger er et relevant moment. Trondheim kommune er ikke enig i at økonomiske forhold ikke kan være et argument knyttet til den nye bestemmelsen: I tilfeller der oppfyllelse av kravet vil ha store økonomiske konsekvenser, mener vi det kan være bedre at bygget er i bruk, og også mer i samsvar med departementets ønske om å sikre bruk av eksisterende bygningsmasse.

6. Trondheim kommune er enig i departementets forslag til videreføring av dagens lovfestede frakoblingsplikt, ny § 31- 6.

Trondheim kommune ser imidlertid at uttrykket "felles ledningsanlegg" kan være egnet til å skape tvil, fordi felles ledningsanlegg kan forstås som privat felles ledningsanlegg. Hensynet bak bestemmelsen gjør seg også gjeldende der en ledning er tilknyttet offentlig ledning direkte. Trondheim kommune mener derfor at bestemmelsen burde suppleres slik at ordlyden også omfatter frakobling fra offentlig ledning.

Videre mener Trondheim kommune at departementet kan vurdere om bestemmelsen skal flyttes til kapittel 27, som blant annet omhandler tilknytning til infrastruktur.

7. Trondheim kommune ser positivt på forslaget til ny §§ 31-8 og 31-9, og at plan- og bygningsmyndighetene får et ekstra virkemiddel i tilfeller der det foreligger overhengende fare for ulykke eller skade. Det er bra at kravet til umiddelbar fare kommer klart frem i lovteksten, slik at bruken av bestemmelsen ikke blir for omfattende.

Trondheim kommune ser et behov for en hjemmel til å gjennomføre øyeblikkelig sikring i tilfeller der eier/ansvarlig ikke nås, for eksempel på grunn av manglende opplysninger om adresse eller annen kontaktinformasjon. Trondheim kommune anbefaler at § 31-9 suppleres til å også omfatte slike tilfeller.

Det er ikke presisert hva som ligger i at eier/den ansvarlige skal gis en "kort frist" til selv å gjennomføre sikring. Trondheim kommune antar kommunene her må foreta en forholdsmessighetsvurdering hvor graden av fare er styrende for hva slags frist som skal gis.

Videre mener Trondheim kommune at utgifter til sikring som kan kreves dekket av eier/den ansvarlige i henhold til den foreslåtte § 31-9 tredje ledd bør underlegges en nødvendighetsvurdering, og at dette bør fremgå av lovteksten. Sikringstiltaket vil måtte være nødvendig hensett til den faktiske situasjonen, og det må være etterprøvbart at utgiftene ikke har vært større enn det som anses vanlig for det arbeidet som er utført. Vi antar at det her gjelder et minste middels prinsipp, slik at kommunen ikke kan pålegge dekning av større utgifter enn det som er nødvendig for å avverge faren.

8. Trondheim kommune mener ny § 31-10 er gitt en god utforming. Vi ønsker å knytte noen bemerkninger til departementets forslag. Det legges opp til at eier eller den ansvarlige før pålegget gis skal få mulighet til å sette byggverket i slik stand at det ikke lenger er fare for skade eller vesentlig ulempe. Vi mener det her ligger en risiko for at parten strekker seg

Trondheim kommune

langt for å imøtekomme kommunens anmodning, og senere likevel blir pålagt riving. Dette kan i praksis fungere som en dobbeltstraff, og kan være mer belastende for parten enn kun å få pålegg om riving. Vi vurderer det som avgjørende at kommunen her tydelig formidler at dette er en mulighet til å sette bygget i stand, og ikke et pålegg.

Det er videre viktig å presisere adgangen til å stille vilkår i medhold av bestemmelsen bør tydeliggjøres for å sikre at vilkår som stilles er lovlige og forholdsmessige vurdert opp mot vedtaket.

9. Trondheim kommune stiller seg positivt til at plan- og bygningsmyndighetene i ny § 31-11 nå gis rett til å sørge for riving og fjerning når det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig.
10. Trondheim kommune mener bestemmelsen foreslått i § 31-12 ikke bør videreføres. Vi vurderer at pålegg om dokumentasjon og utbedring vil være inngripende, kostbart og tidkrevende. Videre anser vi det mer hensiktsmessig at eieren bruker pengene til å utbedre bygget enn til å utarbeide tilstandsrapport. Bestemmelsen fremstår svært skjønnsmessig og medfører etter vårt syn en unødvendig komplisering av regelverket.
11. Trondheim kommune mener departementet gjennom endringer i byggesaksforskriften bør gi en tydelig definisjon av begrepet "hybel" for å gjøre praktiseringen av regelverket enklere.

Innenfor en boenhet kan det være flere mindre beboelsesrom som tjener som hybler. Rommene bør imidlertid inneholde noe mer enn et enkelt soverom, før det kan komme på tale å definere det som en hybel.

Dersom man skulle legge til grunn mindre grad av selvstendighet i definisjonen av en hybel, vil man raskt kunne være over på et soverom, som vil kunne ha negative og vanskeliggjørende konsekvenser med tanke på å skille mellom hybel og et soverom.

Trondheim kommune mener derfor at en hybel burde defineres som en del av en boenhet, men med stor grad av selvstendighet.

12. Trondheim kommune mener endringene i §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2 (og opphevelse av § 31-6) vil gi kommunen adgang til å fastsette bestemmelser om at etablering av hybler ikke tillates innenfor et område. I reguleringsplaner kan det imidlertid ikke fastsettes bestemmelser som gir anvisning for en konkret vurdering i det enkelte tilfelle.

Dagens bestemmelse i § 31-6 gir kommunen adgang til å foreta en skjønnsmessig vurdering av hvorvidt etablering av hybler er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Kommunen har hjemmel til å avslå søknad om etablering av hybler, selv om dette er i tråd med gjeldende regulering. Dersom bestemmelsen i § 31-6 oppheves vil søknad om etablering av hybler bare kunne avslås dersom det er i strid med gjeldende plan.

Ettersom kommunen allerede har nedlagt arbeid med å endre kommuneplanens arealdel, vil det for kommunen være av stor betydning at det gis rom for å beholde dagens bestemmelse i kommuneplanens arealdel, eller at det gis en tilstrekkelig lang overgangsperiode for bestemmelsen slik at kommunen kan gjøre en vurdering av behovet for eventuelle endringer i gjeldende planer.

13. Trondheim kommune mener at departementets forslag til § 21-6 alternativ 1 bør lovfestes. Trondheim kommune ser at det er behov for at tiltakshaver legger frem skriftlig samtykke til tiltaket, dersom han søker om å bygge, herunder legge ledninger, på

Trondheim kommune

annen manns grunneiendom. Tilsvarende løsning praktiseres i dag etter § 29-4 tredje ledd bokstav a (samtykke til plassering av bygg nærmere nabogrensen enn 4 meter).

Trondheim kommune er av den oppfatning at alternativ 2 kan føre til konflikter i ettertid, som kunne vært unngått. Oppfølging av slike saker kan være meget ressurskrevende, og helt uproportjonalt i forhold til hvor enkelt konflikten kan unngås.

14. Trondheim kommune mener forslaget om å innta hensynet til tilstrekkelig boligbygging i § 3-1 kan stå i motstrid til andre formål i loven. Særlig gjelder dette hensynene som fremgår i bokstav b og c i § 3-1:

- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, kulturmiljøer og biologisk mangfold
- c) sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv

Etter Trondheim kommunes syn bør departementet vurdere nærmere om det er nødvendig å innta hensynet til tilstrekkelig boligbygging i bestemmelsen. Erfaring fra reguleringsprosesser viser at kommunens rolle ofte er å bremse forslagsstillers ønske om høy utnyttning innenfor planområdet. Ønsker om høy utnyttning kan i mange tilfeller gå på bekostning av andre hensyn loven er ment å ivareta. Hensynet til tilstrekkelig boligbygging ivaretas i grad stor grad gjennom markedets etterspørsel for boliger.

15. Trondheim kommune mener at forslag til ny § 5-11 a ladepunkt for ladbare biler i burettslagslova er gitt en god utforming. Trondheim kommune vurderer at retten til å sette opp ladepunkt for elbil i burettslag utgjør et positivt bidrag til å øke tilgang på ladeinfrastruktur for nullutslippskjøretøy. Departementet foreslår en bestemmelse i burettslagslova, som gir den enkelte en rett til å sette opp ladepunkt med mindre styret har grunnlag for å nekte.

Departementet foreslår at styret kan avslå et krav om å sette opp ladepunkt på to ulike grunnlag, 1) dersom utgiftene til å sette opp ladepunktet går over et foreslått kostnadstak på halvparten av grunnbeløpet i folketrygda og 2) styret kan avslå et krav dersom det foreligger en annen saklig grunn. Trondheim kommune mener det foreslåtte kostnadstaket er en fornuftig grense. Videre blir to forhold nevnt som kvalifiserer som "saklig grunn": at det ikke foreligger en egnet plass for å sette opp ladepunkt på fellesarealet, eller at det kan dokumenteres at installasjon av ladepunkt vil kunne medføre økt brannfare. Trondheim kommune mener forslagene til hva som kvalifiserer som "saklig grunn" for avslag synes å være fornuftige.

16. Trondheim kommune mener at forslag til ny § 25 a ladepunkt for ladbare biler i eierseksjonsloven er gitt en god utforming. Trondheim kommune vurderer at retten til å sette opp ladepunkt for elbil i eierseksjonssameier utgjør et positivt bidrag til å øke tilgang på ladeinfrastruktur for nullutslippskjøretøy.

Departementet foreslår en bestemmelse i eierseksjonsloven, som gir den enkelte en rett til å sette opp ladepunkt med mindre styret har grunnlag for å nekte. Departementet foreslår at styret kan avslå et krav om å sette opp ladepunkt på to ulike grunnlag: 1) dersom utgiftene til å sette opp ladepunktet går over et foreslått kostnadstak på halvparten av grunnbeløpet i folketrygda og 2) styret kan avslå et krav dersom det foreligger en annen saklig grunn. Trondheim kommune mener det foreslåtte kostnadstaket er en fornuftig grense. Videre blir to forhold nevnt som kvalifiserer som

Trondheim kommune

“saklig grunn”: at det ikke foreligger en egnet plass for å sette opp ladepunkt på fellesarealet, eller at det kan dokumenteres at installasjon av ladepunkt vil kunne medføre økt brannfare. Trondheim kommune mener forslagene til hva som kvalifiserer som “saklig grunn” for avslag synes å være fornuftige.

Behandling:

Ola Lund Renolen (MDG), tilleggsforslag pva MdG, SV, H, Frp, V, Ap, KrF til kulepunkt 14, bokstav b):

Biologisk mangfold føyes til slik at bokstav b) blir slik:

b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, kulturmiljøer og biologisk mangfold.

Votering

Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Lund Renolens forslag ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift