



Kommunaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

e-post: postmottak@krd.dep.no

HØRING – FORSLAG TIL FORSKRIFTER TIL NY PLAN- OG BYGNINGSLOV (BYGGESAKSDELEN)

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) v/NKF byggesak oversender med dette sitt høringsvar til departementet.

NKF byggesak har utarbeidet denne høringsuttalelsen gjennom følgende arbeidsprosess: Et foreløpig høringsutkast ble utarbeidet av styret og oversendt nettverksgruppene v/koordinator. Dette ble gjort etter ønske fra koordinatorene i forbindelse med vår årlige koordinatorsamling, som dette året ble avviklet i Larvik i juni. Høringsuttalelsen ble laget som hjelp til nettverkskommunene for arbeidet med høringen i den enkelte gruppe og/eller den enkelte kommune, avhengig av hvordan de ønsket å legge opp arbeidet. NKF byggesak ba om tilbakemeldinger samt innspill/kommentarer til høringsutkastet fra nettverksgruppene/kommunene.

Mange av gruppene har kommet med innspill på vårt førsteutkast, noe vi er fornøyd med. Vi har hatt en gjennomgang av innspillene og har innarbeidet forslagene. Totalt er mer enn 30 kommunegrupper med i nettverkssamarbeidet med til sammen mer enn 300 kommuner.

Det er liten divergens i de mottatte forslag fra nettverksgruppene.

NKF byggesak behandlet hørings-saken med innarbeidede innspill/forslag fra nettverksgruppene i sitt styremøte den 30. september og sluttet seg enstemmig til forslaget.



NKF byggsaks høringsuttalelse:

DEL 1 GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel i generelle bestemmelser

§ 1.1 Formål

Bør organiseres i naturlig rekkefølge og starte med pkt 2.
Når punktene 2.- 4. er oppfylt blir forhåpentlig resultatet pkt 1.

§ 1-2 Definisjoner

Plan og bygningsloven har tidligere brukt uttrykket "bygg" og bygninger", når det er ment "byggverk" (herunder konstruksjoner og anlegg). Dette gjelder for eksempel avstandskrav i pbl§70.2 (eksisterende). Vi mener at det også vil være en fordel om rendyrke formen "tiltak".

Det burde også vært definert viktige ord som senere vil være sentralt i forståelsen av forskriften. Hva menes for eksempel med: Ytelser, preaksepterte løsninger, ytelseskrav, analyse og produksjonsunderlag?
Beboelse, varig opphold og bruksenhet mener vi også bør defineres.

§1-3 Opplysningsplikt

Det kommer ikke fram hva brudd på hjemmelen vil føre til. Vår oppfatning er at dette har betydning for hvor viktig hjemmelen blir oppfattet.

Under punkt 4 mener vi at det under ny bokstav d) bør stå:
d)alvorlige feil og mangler

Del 2 SØKNADSPLIKT, INNHOLD OG BEHANDLING AV SØKNADER

Kap. II Tiltak som krever søknad og tillatelse

§ 2-1 Bra å få presisert hva som er bruksendring, da det ofte har oppstått misforståelser, og tiltakshavere har fått problemer i ettertid når de har bruksendret uten søknad og tillatelse.

§ 2-1 nr. 1 ... åpenbart er eller søkes tilrettelagt for.. Kan være vanskelig og arbeidskrevende saksbehandling. Vi vil fortsatt ha anledning til å ikke å forfølge forhold som er bagatellmessige eller uten betydning, som i dagens § 116 b: ... Finner plan- og bygningsmyndighetene at overtredelsen er av bagatellmessig betydning, kan de helt avstå fra å forfølge ulovligheten med sanksjoner....

Her vil kommunen få en bedre hjemmel til å forhindre uheldige tiltak – for eksempel anneks/oppholdsrom (anmeldes som uthus) nærmere nabogrensen og naust som innredes som fritidsbolig.

Bestemmelsen i § 2-1 er for øvrig i samsvar med gjeldende praksis, og den veiledning som NKF byggesak har i temapakken for bruksendring, som er sendt ut til nettverkene.

Bestemmelsen vil også være til hjelp i de tilfeller hvor det klart er tale om en utleiebolig, men hvor tiltakshaver prøver å unngå lovens krav ved å ikke definere det som en egen boenhet.

NKF kan ikke se at omdisponering av areal er omhandlet i lov eller forskrift. Vi tenker da på for eksempel et området lagt ut til LNF – som ønskes tatt i bruk til lagerplass, festivalområde, golfbane etc.

Kap III Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1 – Mindre tiltak på bebygd eiendom.

Grensen for tilbygg som er økt fra 50m² (+ evt. Kjeller) til 100m² (inkl. kjeller) antas ikke å ha særlig betydning. Årsaken er at våtrom igjen blir underlagt ansvar og kontroll, og at kommunen kan kreve uavhengig kontroll selv om det ikke er krav om ansvarlige foretak. Det må presiseres at ansvaret omfatter hele tiltaket og ikke bare våtrom.

NKF byggesak mener det bør komme klart fram i forskriftsteksten at kommunen kan kreve uavhengig kontroll også der det ikke er krav om ansvarlig foretak.

Det kan også bli en utfordring for kommunene å ivareta estetiske kvaliteter i tilbygg og nybygg inntil 100m².

Det samme gjelder økning fra 70m² – 100m² for frittliggende bygninger som ikke skal nyttes til beboelse.

NKF byggesak foreslår at begrepet "beboelse" endres til hoveddel jf definisjonen i NS 3940. Der forskriften sier varig opphold – bør en også endre til tilleggsdel/hoveddel, som er entydig definerte begreper.

§ 3-2 Alminnelige driftsbygninger i landbruket

Ut fra vanskelighetsgrad og konsekvenser av feil mener NKF at grensen for alminnelige driftsbygninger i bokstav a er for høy. Vanligvis benyttes det foretak til alle funksjoner i slike tiltak og det vil være en fordel for alle parter at det knyttes ansvarsrett til arbeidene. (Flere av nettverksgruppene mener at det må settes en grense på 500² m for alminnelige driftsbygninger).

En nærmere definisjon av "alminnelig driftsbygning" anses nødvendig. Drift som innebærer at mange personer tidvis oppholder seg i bygningen (eks. ridesenter) bør ikke kunne forestås av tiltakshaver selv uten krav om ansvarlig foretak.

Kap IV Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett, men det er foreslått mindre endringer i forhold til ildsted, reklameinnretninger og fylling/planering av terreng. Det fremmes også forslag om unntak fra søknadsplikt for intern vei på tomt.

§ 4-1 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.

NKF Byggesak mener det er viktig å innlede denne bestemmelsen med en påminning om at det er en forutsetning at tiltaket er i samsvar med bl.a. avstandsbestemmelsene (pbl 29-4) hvis ikke annet fremgår i teksten nedenfor, samt bestemmelser om forbud mot bygging i strandsonen og bestemmelser i reguleringsplanen, som grad av utnyttning, byggegrenser etc..

§ 4-1 pkt. 1 – Varig opphold bør erstattes med hoveddel jf NS 3940. Det er vanskelig for den menige mann å se at et gjesterom/anneks brukes til varig opphold – sporadisk bruk er kanskje heller betegnende for slike arealer.

Hvis begrepene beholdes, må de defineres.

Det må komme tydeligere fram at unntaket kun gjelder en bygning, og at dersom det over tid settes opp flere bygninger i strid med plan- og bygningslovens krav til visuell kvalitet, kan kommunen gi pålegg om fjerning.

§ 4-1 nr. 3 bokstav c: Skilt 3m² To skilt som monteres på vegg kan være til fare for omgivelsene og komme i konflikt med visuelle kvaliteter. NKF byggesak mener at eksisterende grense på 1m² beholdes. Belyst reklame bør etter vår oppfatning være søknadspliktig.

Det bør fremgå av bestemmelsen at kommunen kan ha egne bestemmelser knyttet til dette (som i dag).

Bokstav f: Planering/fylling på landbrukseiendom utover 1 da bør være søknadspliktig. Også avstandskrav og hva som er vesentlig planering/oppfylling bør avklares.

Utepeis, platting og terrasser med $h < 0,5$ m bør unntas forutsatt at avstandskravene ivaretas.

§4-2 bokstav d: Plassering av campingvogn på bebygd eiendom må endres til boligeiendom. Bebygd eiendom kan for eksempel være nausteiendom og landbrukseiendom.

§4-3 nr 4. NKF byggesak mener at kommunen bør varsles minimum 4 uker før tiltaket igangsettes, samt at krav til dokumentasjon må framgå av bestemmelsen.

Kapittel V Søknad og dokumentasjon

§ 5-1 pkt. 1: NKF Byggesak mener at følgende bør fjernes: ...”i det antall som kommunen forlanger.” Dette bør være unødvendig, nå når de fleste kommunene etter hvert går over til elektronisk arkiv.

§ 5-1 pkt. 5 – I teksten bør det stå ”standardiserte blanketter eller standardiserte elektroniske byggesøknader”. Vi oppfatter at elektronisk byggesøknad er det samme som standardisert elektronisk byggesøknad = BYGGSØK.

§ 5-2 – Gjennomføringsplan – NKF Byggesak mener dette vil forenkle saksbehandlingen å gi bedre oversikt.

§ 5-3 nr 1: Det bør avklares nærmere hva som er relevant dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse, særlig gjelder dette arkitektur, universell utforming og brukbarhet.

§ 5-3 nr 2 bokstav i: Minsteavstand til nabogrense mangler.

§ 6-1 pkt. 3 – NKF Byggesak støtter forslaget at det ikke skal være krav om nabovarsel til ny eier innenfor ett års fristen. Dette vil forenkle saksbehandlingen.

Pkt. 4 – Det er bra at det innføres en frist for hvor lenge varselet gjelder. Dette har vært et stadig tilbakevendende diskusjonstema. Flere av nettverksgruppene mener at holdbarheten på nabovarselet bør vær ett år.

Kapittel VI Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

Kapittel VII Kommunens saksbehandling

§ 7-1 Forhåndskonferanse

Etter pkt 3 kan det se ut som om det skal være forhåndskonferanse i alle saker.

Vi mener at kommunen må ha anledning til å kreve at ansvarlig søker/kvalifisert person deltar på forhåndskonferanse, der det er krav om at søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker. Dette begrunnes med at det ellers lett oppstår misforståelser og unødig tidsbruk. Det er viktig at den som møter på slike forhåndskonferanser har kompetanse til å forstå det som fremkommer i konferansen.

Pkt 6 Krav om at referatet skal underskrives i møtet virker unødvendig formaliserende, og kan gi negativ effekt med færre forhåndskonferanser.

§7-7 Personlig ansvarsrett for selvbygger

NKF byggesak mener at ordningen med ansvarsrett for selvbyggeren bør opprettholdes i tiltaksklasse 1.

KAP VIII Tidsfrister for saksbehandling

§§ 8-1 til 8-4

Til pkt d) Kommunens tidsfrist for å forberede klagesaker skal nå gjelde alle byggesaker, dvs. også klagesaker som skal til politisk behandling (tiltak som er i strid med plan).

NKF byggesak mener, som flertallet av nettverksgruppene, at fristen må økes fra 8 til 12 uker bla for å legge til rette legge for politisk behandling.

Kap IX Ferdigstillelse

§§ 9-1 til 9-2

NKF byggesak ber om at det avklares om det kan søkes om ferdigattest i et prosjekt ved feltutbygging/tomannsbolig etc. etter hvert som et og et hus, en del av tomannsboligen eller boligenhet blir ferdig?

Det må gå klart fram at kommunen kan kreve digital innmåling av tiltaket før det blir gitt ferdigattest.

DEL 3 GODKJENNING OG ANSVAR

Kapittel X Godkjenning av foretak

§ 10-2 Foretak og andre som kan gis godkjenning.

NKF anbefaler at muligheten for å gi personlig ansvarsrett til faglig kvalifisert person i særlige tilfeller jf SAK § 17 nr. 1

Bakgrunnen for forslaget er å sikre at frivillige organisasjoner/lag og foreninger som ønsker å utføre tiltak på for eksempel dugnad, kan benytte egne ressurser til slik arbeid, det kan legges begrensninger på slik godkjenning til tiltak i tiltaksklasse 1 (2).

SAK § 17 nr. 1 - Personlig ansvarsrett - Selvbygger

I særlige tilfelle kan kommunen etter søknad gi personlig ansvarsrett til faglig kvalifisert person. Ved personlig ansvarsrett skal det legges vekt på langvarig og relevant erfaring, og eventuell utdanning. Kravene til dokumentasjon i kap. II og III gjelder tilsvarende.

§10.3 nr 3: Det framgår av høringsdokumentet at det er klagerett på fastsetting av tiltaksklasser. NKF byggesak mener at dette er et prosessuelt vedtak som ikke kan påklages.

§10-4 Pkt 1 ...og materielle verdier føyes til

Kapittel XI Krav til foretakenes system

§11-2 Pkt 2 NKF byggesak er usikker på om gjenbruk av tidligere innsendt materiell ved behandlingen av lokal godkjenning. Dokumentasjonen foreligger nå oftere i elektronisk form, og kan enkelt formidles til kommunen. NKF mener at det nå må arbeides med et felles elektronisk register over foretak og som har oppdaterte opplysninger som enkelt kan suppleres. Ellers må nå vær enkelt kommune opprette et lokalt register over disse foretakene.

Prosjektorganiseringsplanen skal vise hvordan foretaket ved søknad om ansvarsrett har tilstrekkelig og relevant fagkompetanse for å gjennomføre det aktuelle tiltaket. Kommunen skal godkjenne søknad ansvarsrett basert på bla prosjektorganiseringsplanen. Hvilket ansvar får kommunen i forhold til innholdet i prosjektorganiseringsplanen ved godkjenning av ansvarsrett? En prosjektorganiseringsplan bør kun sendes inn ved tilsyn ikke ved behandling av søknader om ansvarsretter. Dokumentet prosjektorganiseringsplan, vil kunne gi en ny oppgave til kommunene slik vi ser det.

Kapittel XII Krav til utdanning og praksis

§12-1 Pkt 2 Foretaket plikter å se til at alle ansvarsoppgaver er dekket med relevant fagkompetanse, og ha tydelige myndighetslinjer.

Kap XIII Ansvar

§13-2 Ansvarlig søker sitt ansvar.

Pkt k) Skal SØK alltid varsles om et hvert tilsyn?

Hva ligger i ansvarlig kontrollerende?

§§ 13-1 og 13-2 I de tilfeller en tiltakshaver har engasjert en ansvarlig søker, er det viktig at søkeren deltar i forhåndskonferansen. Vi foreslår derfor følgende ny formulering av punkt a): "Å delta i forhåndskonferansen der tiltakshaver eller kommunen ønsker det".

Av høringsdokumentet til punkt j) fremgår det at ansvarlig søker skal påse at tiltaket ikke blir tatt i bruk ulovlig. Dette gjenspeiles ikke i selve forskriftsteksten. Vi mener derfor at det burde tas inn et punkt om at han skal melde fra til kommunen dersom han er kjent med at tiltaket er tatt ulovlig i bruk? Vi synes en slik presisering er nødvendig, selv om det er tatt inn en generell plikt for ansvarlige foretak til å melde fra om ulovlige forhold i § 13-6 nr. 4. Tilsvarende bør dette også tas inn under ansvarlig utførendes ansvar i § 13-4.

Ansvar for ikke å ta i bruk tiltak før det foreligger ferdigattest eller brukstillatelse bør samtidig presiseres under tiltakshavers ansvar i § 13-1. Forslag til formulering: " Tiltakshaver skal påse at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltaket tas i bruk".

§ 13-5 I følge punkt a) skal ansvarlig kontrollerende bidra til å koordinere kontrollen der det er flere kontrollerende foretak. Hvordan skal dette gjennomføres i praksis? NKF byggesak mener at noen bør ha hovedansvaret for å koordinere kontrollen? Jf krav om kontroll av grensesnitt mellom fukt, energi og inn klima i § 15-2 nr 2.

Kapittel XIV Sentral godkjenning

NKF byggesak mener at det er et tankekors at det tar få dager å få sentral godkjenning, men at det er vanskelig å miste denne. Kommunene etterlyser reaksjoner fra den sentrale godkjenningsordningen når det avdekkes svikt i foretakenes system.

NKF byggesak mener at en oppdeling i flere godkjenningsområder vil lette kommunenes vurderinger ved godkjenning av foretak og ansvarsretter, samt føre til en mer ensartet praksis kommunene i mellom. Det er viktig at en beskriver nærmere i en veileder hva som faller inn under de ulike fagområdene.

NKF mener det må være bedre samsvar mellom de forskjellige fagområdene som er angitt under prosjektering, utførelse og kontroll. Særlig fagområdene som er foreslått under kontroll er svært mangelfulle, og det virker som de kun peker på kontroll av prosjekteringsområder. NKF mener at i henhold til pbl § 23-7 første ledd andre setning, skal kontrollforetak ha sentral godkjenning. I tillegg til obligatorisk krav om kontroll etter forskriftens § 15-2 kan kommunene kreve kontroll av alle fagområder etter § 15-3. Det er derfor viktig at fagområdene under kontroll speiler alle fagområdene under prosjektering og utførelse.

14-4 pkt 2 mangler

DEL 4 KONTROLL, TILSYN OG OVERTREDELSESGBYR

Kap XV Kontroll av tiltak

§ 15-1 nr 4 Det må være opp til foretaket å dokumentere at det ikke foreligger tilknytninger mellom tiltaket og kontrollforetaket som kan påvirke kontrollen eller uavhengigheten. Dette er ikke kommunens oppgave. Av forskriftsteksten må det tydelig fremgå at bevisbyrden ligger på foretaket.

§ 15-2 nr 1 NKF stiller spørsmål om omfanget av den obligatoriske kontrollen i tiltaksklasse 1 blir for omfattende.

Det må avklares hva kontroll av "inneklima" omfatter. Bør dette kobles til konkrete kravsområder i teknisk forskrift?

NKF stiller også spørsmål med behovet for kontroll av inneklima og fuktsikring i fritidsboliger.

NKF byggesak mener at skoler, barnehager og arbeidsbygninger sjelden vil bli plassert i tiltaksklasse 1.

§ 15-2nr 2 Universell utforming av publikumsbygg bør inngå i opplistingen.

§ 15-3 Vi legger til grunn at bestemmelsen også omfatter tiltak som kan forestås av tiltakshaver.

Det må gå klart frem av bestemmelsen om kommunens krav om kontroll er et prosessuelt vedtak som ikke kan påklages.

§ 15-5 Hjemmelen er begrenset til særlige tilfeller. Her ser vi en risiko for forskjellig tolkning fra kommune til kommune. Det vil derfor være behov for veiledning. Vi er likevel av den oppfatning at dette vil være en viktig bestemmelse for å oppnå en smidig saksbehandling i kommunene.

§ 15-6 til § 15-9 Vi kan ikke se at det fremgår av bestemmelsene i § 15-6 til § 15-8 hvor omfattende kontrollen av prosjekteringen og utførelsen skal være. Hvem skal definere "hensiktsmessig nivå" etter § 15-6 nr 5?

Det samme gjelder "enkel kontroll" etter § 15-7. Dette må konkretiseres nærmere enten i forskrift eller veiledningen.

Kapittel XVI Kommunens tilsyn

16-3 Pkt 3 Med denne rapporteringsplikten mener NKF byggesak at det nå innføres statlig prøving av kommunalt tilsyn.

Kapittel XVII Overtredelsesgebyr

§17 Forskriftens angivelser av graderte størrelser for overtredelsesgebyr anses generelt for å være et viktig bidrag til lik praksis i kommunene. Bestemmelsen vil også kunne bidra til en bedre forståelse av ulike overtredelser alvorlighetsgrad. Kommunene har nok (i mangel på konkret veiledning) hatt ulik forståelse av ulike tiltaks alvorlighetsgrad.

Bestemmelsene krever ideelt sett at kommunene oppretter et register hvor de ulike ulovlige forhold blir sortert etter foretak og (alvorlighetsgrad). Vi viser blant annet til at "gjentakelser" er et selvstendig moment i vurderingen av reaksjonens størrelse. Arkiv og lagring av slike registre kan skape visse utfordringer, jf offentlighetsloven/ forvaltningsloven.

NKF byggesak mener at det bør lages en veileder hvor typetilfeller viser kommunen hvordan de graderte bestemmelsene skal virke i praksis.

Overtredelsesgebyret er kun ett av flere virkemidler knyttet til sanksjoner. Dersom angitt maksimumsbeløp er for lave, tilsier dette at forholdet bør anmeldes og kreves påtalt/straff. Her kan påtalemyndighetene ilegge større bøter for nettopp å ta høyde for at eventuell fortjeneste knyttet til det ulovlige forholdet blir vurdert.

I forarbeidene til bestemmelsen tas inn et forbehold knyttet til prinsippet om "selvinkriminering" – jf EMK. Eventuelt tilsyn bør derfor avsluttes før overtredelsesgebyr vurderes, eventuelt utstedes.

NKF stiller spørsmålstegn ved bestemmelsen om halvering av gebyrets størrelse der overtredelsen er begått av privatperson. Denne vurderingen kommer uansett inn i helhetsvurderingen av overtredelse art, omfang og alvorlighetsgrad.

NKF mener også at gebyrenes fastsatte størrelse bør reguleres i tråd med en indeks, for eksempel med utgangspunkt i rettsgebyret, som reguleres årlig. Dette vil kunne bidra til å redusere behovet for å endre forskriftens beløpsgrenser, alternativt at gebyrfastsettelsen flyttes til veiledningen.

I § 17-2 nr 4 kreves det at overtrederen "åpenbart" kjente til det ulovlige forholdet. Sammenholdt med kravet om uaktsomhet og forsett i lovbestemmelsen synes det unødvendig å stille så strengt krav til bevisbyrden under utmålingen. "Åpenbart" anbefales fjernet.

§17-3 Forhold til andre lover. Bestemmelsen pålegger kommunene en plikt til å varsle påtalemyndigheten dersom ulovlige forhold gjelder saker med personskade eller fare for personskade. I tillegg overtredelser som rammes av annet lovverk, herunder kulturminneloven. NKF mener at det også bør tas inn de tilfeller der miljø og strandsone blir berørt i vesentlig grad.

DEL 5 – DIVERSE BESTEMMELSER

Kap XVIII Utbyggingsavtaler

§ 18-1 Forbud mot vilkår som sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler mener vi er bra.

§ 18-2 Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-4

Utbyggingsavtaler som gjelder opparbeidelse av infrastruktur til en vedtatt reguleringsplan jf § 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann og § 18-2. Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde NKF mener at slike planer kan unntas fra kravet om offentlig høring.



NKF Byggesak gir tilslutning til at slike avtaler kan behandles uten offentlig ettersyn, da rammene for arbeidene allerede har vært til offentlig behandling i forbindelse med reguleringsprosessen.

Kapittel IXX Refusjon

Ingen kommentarer.

KAP XXI Overgangsbestemmelser og ikrafttreden

§21-1 nr 4 NKF byggesak mener at fristen for overgangsordningen på tre år er for lenge. Denne bør vurderes endret til ett år.

Oslo 1. oktober 2009/NKF byggesak/KLa

Elisabeth Kynbråten (sign)
styreleder/NKF byggesak

Kjersti U. Larsstuen (sign)
rådgiver/sekretær for styret