

Kvittering på innsendt hørings svar på Høring - Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift

Høringens saksnummer: 19/2507

Høring: Høring - Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift

Lvert: 12.10.2020 22:39:20

Svar type:

Jeg svarte som: Bruker- og interesseorganisasjon

Avsender: Arkitektbedriftene i Norge

Kontaktperson: Janeche Borander

Kontakt e-post: janeche@arkitektbedriftene.no

Hørings svar – Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift

Arkitektbedriftene i Norge (AiN) er bransje- og arbeidsgiverorganisasjonen for bedrifter med praktiserende arkitekter, landskaps- og interiørarkitekter i Norge. Våre medlemmer utarbeider reguleringsplaner med konsekvensanalyser og er ansvarlig søkere og prosjekterende for bygge- og landskapstiltak. Gjennom dette har arkitekter, interiør- og landskapsarkitekter bred erfaring med praktisering av regelverket, og samhandling med tiltakshavere og kommuner i hele landet i plan- og byggesaksprosesser.

1. Unntak fra søknadsplikt

Departementet foreslår i høringen unntak fra kravet om søknad for flere terrasser med høyde inntil 1 meter, og for tilbygg inntil 15 m² som også kan brukes til beboelse.

Vi støtter ikke forslagene om å unnta de foreslåtte tiltakene fra søknadsplikt da vi anser at de negative konsekvensene som departementet omtaler innledningsvis, vil være klart større enn de positive. I tillegg til økt risiko for ulovligheter, økte ulemper for naboene, og større behov for bruk av privatrettslige virkemidler, vil forslagene også uthule og motvirke hensyn og bestemmelser ivaretatt gjennom reguleringsplaner, og dermed ha negative konsekvenser for kultur- og naturmiljø, strandsonen, og visuelle og estetiske kvaliteter.

Forslagene inneholder også uklarheter, og vil uansett måtte bearbeides for å oppnå den ønskede virkningen med et enklere og mer forståelig regelverk.

Unntakene fra søknadsplikt vil gjelde uavhengig av eiendommens beliggenhet. Her kan det være stor forskjell på forslagetets virkning i tettbygde eller rurale strøk. Virkningen for de områdene som får de største negative konsekvensene bør veie tyngst når nasjonalt regelverk utformes. De negative konsekvensene vil være størst i tettbygde strøk, og i pressområder som strandsonen.

De foreslåtte endringene, sammen med de foreslåtte endringene i Plan- og bygningsloven vedrørende dispensasjoner (høringsfrist 01.09.20) og forslag til retningslinjer for strandsonen (høringsfrist 01.10.20), samlet gi en uheldig utvikling hvor overordnede hensyn og reguleringsplaner kan omgå og uthules gjennom flere små tiltak som hver for seg ikke er søknadspliktige. Den dereguleringen departementet samlet sett legger opp til gjennom disse lovendringene vil ha irreversible konsekvenser ved å åpne for mer utbygging uten reguleringsplan eller søknad og økt bruk av dispensasjoner, og dermed svekke overordnede nasjonale hensyn og kommunenes anledning til å ivareta overordnede rammer og hensyn.

Vi viser til departementets egen utredning «Erfaringer med å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging». Forslagene er med på å vanskeliggjøre kommunenes arbeid med å sikre slik kvalitet i sin planlegging ved at planene ikke ivaretas over tid gjennom byggesaksbehandlingen.

Departementet viser til at forslagene skal sikre forutsigbarhet. Naboer, nærmiljø og omgivelser påvirkes av tiltak på den enkelte eiendom. Når flere tiltak unntas søknad blir uforutsigbarheten for omgivelsene, og for helhetlig utvikling av bebygde områder, dermed større.

Forslagene berører i størst grad bolig- og fritidsområder hvor det er mange ikke-profesjonelle aktører. Den allmenne kjennskapen og forståelsen for regelverk er begrenset, og det kan heller ikke forventes at enkelteiere vil veie samfunnsinteresser tyngre enn egeninteressene. Kommunenes reduserte ressursbruk knyttet til søknadsbehandling, kan fort oppveies av ressursbruk på veiledning og oppfølging av ulovligheter.

Vi ser det som i overkant optimistisk av departementet å anta at tiltakshavere og utbyggere alltid er opptatt av å tilfredsstille PBL, forskrifter og reguleringsplaner. Det er også i markedet for ikke-søknadspliktige tiltak at useriøsiteten blant aktørene i byggenæringen er størst.

Terrasser

Forslaget fra departementet vil innebære en betydelig endring i utforming og virkning av terrasser som kan bygges uten søknad, og dermed uten at kommunen kan ivareta hverken visuelle eller andre kvaliteter. I tette byområder er det eksempelvis en viktig oppgave for det offentlige å sikre

tilstrekkelige grønne og ubebygde arealer for å sikre overvannshåndtering gjennom tilstrekkelig med permeable flater, hensynta lokale varmesoner og sikre biologisk mangfold.

Å unnta flere terrasser fra søknad vil også bidra til en fortetting og privatisering av strandsonen som er uheldig, gjennom å gi kommunene mindre innflytelse på tiltak her.

Unntak fra søknad, og fritak fra å regnes med i utnyttelsen, vil sannsynligvis føre til en økning av antallet terrasser og på den måte medføre en gjenbygging av boligområdene. Dersom tiltaket ikke lenger regnes med i utnyttelsesgraden betyr det i praksis en uthuling av alle nåværende reguleringsbestemmelser med mulighet for fortetting.

Forslaget er videre uklart når det gjelder tilbakevirkning, og forholdet til terrasser som er en del av annet søknadspliktig byggetiltak. Det vanskelig å se at terrasser står i noen særstilling i forhold til andre typer mindre byggverk som fortsatt skal regnes med i bebygd areal.

I tillegg er det foreslått at høydebegrensningen skal gjelde fra ferdig planert terreng. I praksis kan det da bety mange meters heving av en terrasse før det utløser krav om søknad.

Dersom departementet likevel vil unnta flere terrasser fra søknadsplikt bør det settes flere begrensninger enn det som er foreslått. Her bør total størrelse på terrassen begrenses, og også ses i sammenheng med størrelse på andre terrasser på eiendommen. Videre bør kravet til avstand til nabogrense økes. Det bør også settes begrensninger på type konstruksjon ol. Støpte terrasser og terrasser understøttet ved hel grunnmur vil både visuelt og i forhold til uheldig økning av tette overflater kunne ha større konsekvenser.

Vi viser ellers til Oslo og Bærum kommuners høringsinnspill for gode drøftinger av utfordringene.

Tilbygg

I utgangspunktet kan det virke nærliggende å tro at det er liten forskjell på å tillate beboelse eller ikke i tiltak som er unntatt søknadsplikt. Likevel vil muligheten for å kunne bruke tilbygget til beboelsesrom gjøre denne typen tilbygg langt mer attraktive, og det er dermed sannsynlig med en økning i denne typen tiltak.

Forslaget slik det er utformet har få begrensninger, og åpner for en trinnvis utvidelse som over kort eller lang tid kan gi vesentlige tilbygg som samlet blir over 15 m², og er dermed en måte å unngå søknadsplikt. Det vil også gjøre det mer attraktivt med mange små tilbygg fremfor en helhetlig utbygging. Slike små utvidelser vil på sikt ha store konsekvenser for et bygningsmiljø, og vil kunne føre til en betydelig nedbygging, med negativ konsekvens for tetthet og visuelle kvaliteter i et område. Det er for eksempel

enkelt å se for seg en ny 15 m2 utvidelse hver gang en eiendom skifter eier. Tetthet må styres gjennom plan, ikke oppstå som tilfeldig, samlet konsekvens av mange små tiltak som er unntatt søknadsplikt. Kommunen har det overordnede ansvaret for at helhetshensyn ivaretas. Dette er viktig at den planleggingen kommunene foretar for å ivareta naturverdier, kultur- og bygningsmiljø, samt overvannshåndtering hensyntas, og ikke motvirkes av annet lowerk.

2. Om meldeplikt og frittliggende bygning

Det foreslå at dagens bestemmelser når det gjelder meldeplikt for ikke søknadspliktige tiltak endres og utvides, og at bygning må ha en avstand på 1 meter til nærmeste bygg for å defineres som frittliggende.

Vi støtter forslagene som gjelder meldeplikt og definisjon av frittliggende bygning, med noen innspill til ordlyd og presiseringer.

Meldeplikt

Vi støtter forslaget om å tydeliggjøre plikten til å informere om ikke-søknadspliktige tiltak, og presisering av frist og av hvilke opplysninger som skal gis. I tillegg til foreslåtte opplysninger bør det inkluderes kart over eiendommen som viser omriss av tiltaket og avstander til naboeiendom og annen bebyggelse.

Når det gjelder ordlyden i foreslåtte §4-1 bør det vurderes om henvisningen til når tiltaket er «ferdigstilt» er for uklart. Det kan feks endres til «tas i bruk», slik at det henger bedre sammen med kravet til ferdigattest for søknadspliktige tiltak.

Departementet bør videre gi kommunene en sanksjonsmulighet dersom meldeplikten ikke overholdes.

Frittliggende bygning

Vi støtter forslaget om en presisering av når en bygning er frittliggende. Avstanden bør regnes fra nærmeste bygningsdel, uavhengig av om dette er fasadeliv eller takutstikk, da takutstikk vil kunne medføre at bygningene oppfattes som sammenhengende selv om avstand fra bygningsliv til bygningsliv er en meter eller mer.

Når det gjelder forslag til retting av ordlyd i SAK §4-1 a) så oppnår ikke den foreslåtte ordlyden den nødvendige klargjøring. Vi foreslår i stedet: «Tiltaket må plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen».

Alle svar må gjennom en manuell godkjenning før de blir synlige på

