



Deres referanse: Vår referanse: Saksbehandler: Dato:
2016/690-2-L42 Inger Marie 08.07.2016
Haukalid

Høringsnotat – forslag til endring av byggeforskriften for Longyearbyen

Revisjon av byggeforskriften for Longyearbyen

Innhold

1. <u>Bakgrunn</u>	1
2. <u>Nærmere om forslagene</u>	2
2.1. <u>Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv</u>	2
2.2. <u>Utbyggingsavtaler</u>	3
2.3. <u>Øvrige endringer i byggesaksreglene i plan- og bygningsloven</u>	3
2.3.1. <u>Ikke unntak for mindre frittliggende bygninger inntil 50 m²</u>	3
2.3.2. <u>Ikke unntak fra krav om nabovarsling der tiltaket er avklart i plan</u>	3
3. <u>Pågående arbeid med henblikk på fremtidige byggekrav og fundamentering</u>	4
4. <u>Proessen videre, høringsfrist mv</u>	4

1. Bakgrunn

Longyearbyen lokalstyre har myndighet til å fastsette byggeforskrift for Longyearbyen planområde. Hjemmelen er gitt ved delegering fastsatt av Justisdepartementet 1. oktober 2002 med hjemmel i Svalbardloven. Gjennom byggeforskriften for Longyearbyen (bfL) gjøres bestemmelser i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - pbl), forskrift om byggesak (byggesaksforskriften – SAK 10) og forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift - TEK 10) gjeldende i Longyearbyen planområde. Byggesaksforskrift for Longyearbyen ble innført i 2003 og revidert ved byggeforskrift for Longyearbyen 2012.

Med henvisning til Justisdepartementets delegeringsvedtak, sender Longyearbyen lokalstyre forslag til endring i byggeforskrift for Longyearbyen 2012 på høring.

Følgende deler av plan- og bygningsloven er gjennomgått med sikte på hel eller delvis innføring i byggeforskrift for Longyearbyen:

- Regler om refusjon for kostnader til opparbeiding av vei, vann og avløp
- Utbyggingsavtaler, herunder maler for utbyggingsavtaler

- Endringer i byggesaksreglene i plan- og bygningsloven, som trådte i kraft henholdsvis 1. juli 2015¹, 1. januar 2016² og 22. februar 2016³.

Bakgrunnen for revisjonen er tilpasninger til ordinære styrings- og finansieringsformer i Longyearbyen, og endringer i eiendomsstrukturen som innebærer behov for fordeling av kostnader til infrastruktur. Slike kostnader har i hovedsak vært tatt av utbyggere, enten ved at en stor utbygger/eier har forestått utbygging og inkludert kostnadene i sin drift, eller ved at utbyggere/eiere er ilagt tilknytningsgebyrer i hht. eget regulativ. Tilknytningsgebyrer vil ikke gi sikkerhet for full finansiering dersom lokalstyret skal stå for utbyggingen, og sikrer heller ikke full utbygging dersom private skal stå for utbyggingen. Det er derfor nødvendig å se på alternative finansieringsformer som kan supplere hverandre, og Longyearbyen lokalstyre har derfor vurdert muligheten for å innføre plan- og bygningslovens regler om refusjon for kostnader til opparbeiding av teknisk infrastruktur og reglene om utbyggingsavtaler, som supplement eller alternativer til muligheten for tilknytningsgebyr.

I tillegg har det vært gjennomført enkelte endringer i saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven som Longyearbyen lokalstyre har gjennomgått og vurdert. Enkelte av endringene foreslås ikke å innføres i byggeforskriften for Longyearbyen.

Avsluttende har det vært en språklig og teknisk gjennomgang av byggeforskriften som har resultert i noen endringer som ikke har betydning for det innholdsmessige.

De konkrete endringene i byggeforskriften fremgår av vedlagte forslag til endringsforskrift. De enkelte reglene er nærmere omtalt i veilederen til byggeforskriften, som er gjennomarbeidet og utvidet i tråd med endringsforslaget.

2. Nærmere om forslagene

2.1. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv
Longyearbyen lokalstyre har fastsatt et gebyrregulativ med hjemmel i Svalbardloven § 31, 2. ledd, og svalbardmiljøloven § 72. Regulativet ble endret 18.06.2014 slik at Longyearbyen lokalstyre nå krever, i medhold av plan- og bygningsloven § 18-1, at utbygger selv utfører bygging av vei, vann og avløp. En innføring av plan- og bygningslovens regler om refusjon for kostnader til opparbeiding av teknisk infrastruktur, og reglene om utbyggingsavtaler, vil sikre utbygger en fordeling av sine kostnader på de eiendommene som vil ha nytte av tiltaket, innenfor lovens fastsatte rammer.

Byggeforskrift for Longyearbyen 2012 er bygd opp med henvisninger til de deler av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter som skal gjelde for Longyearbyen. I hovedsak har en unnlatt lokal tilpasning fordi det vanskeliggjør bruk av forarbeider, veiledninger, praksis osv. som gjelder regelverket på fastlandet. Målet har derfor vært å få til best mulig samsvar mellom regelverket på fastlandet og i Longyearbyen, og det tilstrebes en praksis som er mest mulig lik den som anvendes på fastlandet.

¹ Oversikt over forenklingstiltak som trådte i kraft 1. juli 2015, kan leses [her](#).

² Endringer for eksisterende bygg, kan leses [her](#). Endringer i godkjenningsordningen, er omtalt [her](#).

³ Overgangsordning for kompetansekrav for å få sentral godkjenning, se informasjon om dette [her](#).

Det foreslås at plan- og bygningslovens regler i kapittel 18 om opparbeidelsesplikt og refusjon implementeres i byggeforskrift for Longyearbyen nesten i sin helhet. Det samme gjelder de utfyllende bestemmelsene i SAK 10 kapittel 17. Det eneste unntaket er kravet om at refusjonskravet begrenses av den verdiøkningen eiendommen tilføres. Dette kravet utelates med den begrunnelse at markedssituasjonen i Longyearbyen er svært annerledes enn på fastlandet, og en slik verdiøkningbegrensning ville lett kunne gjøre finansieringen av infrastruktur vanskelig. Det er vurdert at en ytterligere forenkling av refusjonsreglene enn dette ville måtte innebære mange skjønsmessige løsninger som igjen ville kunne skape nye spørsmål og problemstillinger, og dette ønsker man å unngå.

Refusjonsreglene er et sikkerhetsnett som kan brukes dersom man ikke kommer frem til andre løsninger, f.eks. gjennom utbyggingsavtaler. Reglene om utbyggingsavtaler gir grunnlag for å kunne avtale andre løsninger, f.eks. større grad av utbyggerfinansiering, dersom kravene til rimelighet, nødvendighet og forholdsmessighet er ivaretatt.

2.2. Utbyggingsavtaler

Reglene om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven kapittel 17 foreslås også inntatt i sin helhet i byggeforskrift for Longyearbyen.

Utbyggingsavtaler gjelder gjennomføring av plan, og må ha grunnlag i en arealplan. Avtalen inngås i svært mange tilfeller for å oppfylle rekkefølgekrav i plan. Planbestemmelsene for Svalbard følger av svalbardmiljøloven. For fastlandet er det en egen bestemmelse om rekkefølgebestemmelser i plan- og bygningsloven § 12-7, mens det ikke er inntatt en slik bestemmelse i svalbardmiljøloven. Det følger imidlertid av forarbeidene til svalbardmiljøloven § 49 (Ot.prp. nr. 38 (2000-2001)) at «(S)jette ledd gir hjemmel for supplerende bestemmelser og retningslinjer til arealplanen, og bygger i utgangspunktet på den tilsvarende bestemmelse for reguleringsplaner på fastlandet i plan og bygningsloven § 26.»⁴ Det følger videre av veileder til arealplanlegging og konsekvensutredninger i planområdene på Svalbard at det kan gis rekkefølgebestemmelser som utfyllende bestemmelser etter svalbardmiljøloven § 49 sjette ledd bokstav a).

2.3. Øvrige endringer i byggesaksreglene i plan- og bygningsloven

Byggeforskriften for Longyearbyen er en henvisningsforskrift. Det er i denne revisjonen gjort en konkret vurdering av bestemmelsene i plan- og bygningsloven etter de lovendringene som trådte i kraft 1. juli 2015, 1. januar 2016 og 22. februar 2016. Disse vil i all hovedsak gjelde, men det foreslås noen unntak.

2.3.1. Ikke unntak for mindre frittliggende bygninger inntil 50 m²

Det foreslås ikke å innføre unntak fra søknadsplikt etter pbl § 20-5 første ledd bokstav a) og b) for mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold. Årsaken til at disse unntakene ikke foreslås innført, skyldes det offentliges behov for å ha kontroll med utbygging i Longyearbyen planområde med henblikk på brannsikkerhet, men også med tanke på klimamessige utfordringer.

2.3.2. Ikke unntak fra krav om nabovarsling der tiltaket er avklart i plan

Etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd kan nabovarsling sløyfes i byggesak i de tilfellene byggeprosjektet er godt nok varslet og beskrevet i en vedtatt reguleringsplan. Det

⁴ § 26 er en bestemmelse i tidligere plan- og bygningslov, i någjeldende lov er dette § 12-7

foreslås at dette unntaket ikke innføres. Dette begrunnes i de særskilte boforholdene i Longyearbyen. Det er i snitt 25 % utskifting av befolkningen hvert år og da vil unntaket i plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd kunne bidra til å svekke rettssikkerheten til naboer og gjenboere.

3. Pågående arbeid med henblikk på fremtidige byggekrav og fundamentering

Klimaendringer kan påvirke krav til fundamentering og sikring av bygg i Longyearbyen. NVE skal utarbeide farekart for Longyearbyen. Når dette er utarbeidet, kan dette blant annet få betydning for fremtidige kriterier for fundamentering og byggekrav.

Videre er det grunn til også å sette fokus på mulige endringer i permafrosten. En ekspertgruppe er under etablering. Den vil bestå av ulik faglig kompetanse, og skal vurdere fremtidige byggekrav. Det er for tidlig å si noe konkret, men når rapporter foreligger, vil Longyearbyen lokalstyre vurdere å iverksette nye og andre krav til fundamentering og bygg.

4. Prosessen videre, høringsfrist mv

Høringsdokumentene vil være tilgjengelige på hjemmesiden til Longyearbyen lokalstyre, www.lokalstyre.no og kan også leses i Infotorget på Næringsbygget i Longyearbyen.

Alle interesserte inviteres til å komme med innspill innen **7. oktober 2016**.

Etter høringsfristen vil byggeforskriften for Longyearbyen bli fremlagt for de politiske organ i Longyearbyen for vedtak. Endret og vedtatt forskrift forventes å tre i kraft 1. januar 2017.