

Innføring i byggesaksbehandling



Målgruppe:
Nye saksbehandlere,
ansatte i servicetorg/
førstelinjetjenesten,
ledere og folkevalgte

Hva er kommunens oppgaver og ansvar?



v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no



1

Delt ansvar mellom kommunen og private

Kommunen:

- Behandle og avgjøre søknader
- Drive tilsyn

Private:

- Søke, prosjektere, utføre
- Kontrollere



2

Kommunens rolle

- Forsvarlig saksbehandling etter reglene i: a) Forvaltningslov, b) Offentlighetslov, c) Plan- og bygningslov og Byggesaksforskriften
- Kontrollere søknadens ytre rammer i forhold til: a) Materielle lovbestemmelser og b) Kommunens planregime
- Yte service: a) Serviceerklæring b) Politiske forventninger c) Borgernes behov og forventninger
- Samordningsfunksjon: a) Håndtere interessemotsetninger b) Koordinere mot andre myndigheter
- Overordnede forvaltningsorganer: Fylkesmannen, Sivilombudsmannen, departementene
- Media
- Tiden
- ++++++



3

Politikernes rolle

- Planpolitiske problemstillinger
- "Vil bruke makt overfor byråkratiet"
- "Kommunal saksbehandlingstid er for lang"
- "Uhåndterlig byråkrati"
- "Det er alltid ting som kan gjøres"
- Ombudsmannsrollen



4

Kommunens ansvar i saksbehandlingen

- Kontrollere
 - At formalitetene er i orden
 - Vann, vei, avløp (forutsetning at dette er tilstrekkelig i orden FØR behandling/vedtak)
 - I samsvar med plan/rekkefølgebestemmelser ev. utbyggingsavtale/refusjon...
 - Estetikk / gode visuelle kvaliteter i byggverk
 - Vurdere miljøforhold
 - At alle fagområder er belagt med ansvar
 - At naboer, gjenboere er varslet
 - Bestemme tiltaksklasse



5

Forts

- Påse/Se til
 - Plikt til å beregne og overholde tidsfrister
 - Plikt til å samordne med andre myndigheter
 - Godkjenne plassering / avgi situasjonskart / angi toleransegrenser
 - Varsle andre myndigheter / rapportere til andre myndigheter
 - Føre tilsyn og følge opp ulovligheter
 - Frata ansvarsrett når nødvendig
 - Beregne gebyrer / overtredelsesgebyr
 - Foreta klagesaksbehandling
 - Utstede ferdigattest, ev. midlertidig brukstillatelse



6

Viktige forberedelser hos søker og i kommunen

Pbl § 21-4. Behandling av søknaden i kommunen

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet.

Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.



7

Kommunen skal stole på ansvarlige foretak

- "Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet."



8

Den/de privates rolle

- Ansvarlig søker forestår søknaden
- Ansvarlig prosjekterende
- Ansvarlig utførende
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse
- For mindre tiltak – tiltakshaver kan selv være søker og ha alle rollene selv



9

Søkers koordineringsrolle

- Samordne de øvrige ansvarlige (pbl § 23-4)
- Påse at alle oppgaver er belagt med ansvar
- Påse at tiltaket avsluttes med ferdigattest



10

Kommunen vurderer tiltaket i forhold til plan

- Oppfylles krav som fremgår av plan?
- Må det stilles vilkår?
- Bør området reguleres (omreguleres)?



11

Vurdere infrastruktur

- Kreve offentlig vei, vann og avløp
- Kreve utbedring av infrastrukturen
- Kvaliteten på privat infrastruktur
- Sjekke om rett til å bruke privat infrastruktur
- Krysningrett over nabogrunn



12

Vurdering av estetikk. Pbl § 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.



13

Skjema for vurdering av BYGGESIKK								
Forholdet til omgivelserne (byggesikksirkelen)				Egenskaper ved bygningen som skal vurderes	Utformingen av bygningen i seg selv			
Konflikt	Kontrast	Samspill	Tilpassning		God	Over midt-dels	Under midt-dels	Dårlig
PLASSERING								
		X		Fjernvirkning, landskapstilpassning		X		
		X		Tomtestruktur		X		
		X	X	Husets plassering på tomte		X		
VOLUM OG FORM								
			X	Volum av huset, størrelse		X		
		X	X	Takform og takvinkel		X		
			X	Bygningshøyde og gesimshøyde		X		
X			X	Terrengtilpassning rundt bygningen		X		
DETALJER								
X				Proporsjoner og dimensjoner		X		
				Samsvar mellom fasader, tak og planløsning		X		
X			X	Materialer, detaljer og farger			X	
X				Vindusinnsetting og vindustyper, størrelser			X	X
			X	SAMLET VURDERING		X		

Kommunen godkjenner plassering og sjekker avstander

- Plassering, høydeplassering og høyde, pbl § 29-4. Forholdet til naboer vurderes.
- Avstand til nabogrensen
- Avstand til midt vei



15

Aktuelt område	Min. avstand	Lovverk	Myndighet
Vegmidte kommunal veg	15,0 meter	Vegloven	Kommunen
Vegmidte europaveg, fylkesveg og riksveg	50,0 meter	Vegloven	Statens Vegvesen
Bygg i/nær vassdrag	varierende	Vassdragsloven	NVE/ Fylkesmannen
Bygning ut i sjø	Ikke aktuelt	Havne- og farvansloven	Lokalt Havnevesen
Bygg i naturvernomr.	Ikke aktuelt	Naturvernloven	Miljøverndept./ Kommunen
Bygg i jordbruksomr.	Ikke aktuelt	Jordloven	Landbruks- myndigheter
Avstand til kraftledning	varierende	Energiloven	Netteier

16



Kvaliteten på tomta

- Uteopphold (lek, rekreasjon)
- Parkering og avkjørsel
- Universell utforming




17



Pbl § 21-5. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

- Innhente uttalelse eller samtykke fra annen myndighet dersom søker ikke har gjort dette

18



Hvilke andre myndigheter?

PBL § 21-5
SAK10 §6-2

Omfatter følgende myndigheter:


- helsemyndighet
- brannvernmyndighet
- arbeidsmiljømyndighet
- vegmyndighet
- havnmyndighet
- forurensningsmyndighet
- Siviltforsvaret
- jordlovmyndighet
- friluftsmyndighet
- kulturminnemyndighet
- reindriftsmyndighet
- kirkelig myndighet
- luftfartsmyndighet
- bergverksmyndighet

19 

Ansvarsretter


PBL
Kap. 23

- Lokal godkjenning opphørte 01.01.2016
- Kvalifiserte foretak skal erklære ansvar. For å kunne erklære ansvar må foretakene
 - Oppfylle kvalifikasjonskravene
 - Sende kommunen / ansvarlig søker ansvarserklæring før arbeidet utføres
- Kommunen skal registrere ansvarserklæringene
- Foretak som ikke oppfyller kvalifikasjonskravene kan for arbeider i tiltaksklasse 1 søke kommunen om ansvarsrett. Det samme gjelder selvbygger.

20 

Gjennomføringsplanen er bindeleddet mellom kommunen og søker

- Ansvarsområder, tiltaksprofil
- Oversikt over ansvarlige foretak
- Synliggjøre gjennomføring av kontroll
- Status ved milepæler
- Ansvarlig søker er ansvarlig for løpende oppdatering
- Skal utkvitteres ved avslutning av tiltaket

21 

Godkjenne tiltaksklasse



- Hvert fagområde skal vurderes på selvstendig grunnlag
- Tiltaksklassen er bestemmende for
 - Kvalifikasjonskrav
 - Omfang av kontroll
- Skal foreslås av ansvarlig søker og godkjennes av kommunen
- Tiltaksklasseplassering kan påklages



22


Tiltaksklasser forts.

- Komplexitet
 - Mange hensynsforhold, behov for spesialkompetanse
- Vanskelighetsgrad
 - Faglig utfordrende og krevende




23

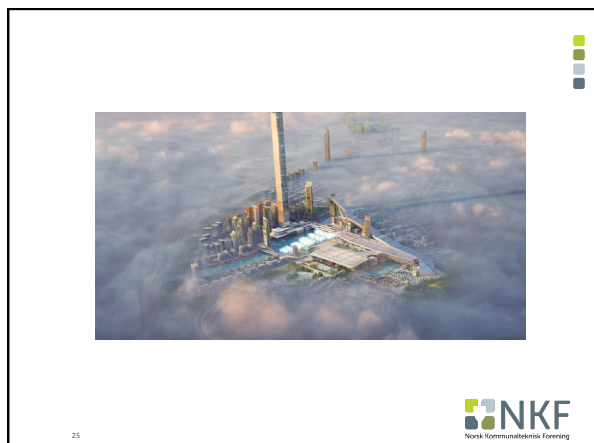
Systemer og rutiner



- Krav til foretakssystem er fra 01.01.2016 erstattet av krav til kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av krav jf. pbl i det konkrete prosjektet
- Disse skal omfatte rutiner for
 - Styring av underentreprenører/rådgivere
 - Identifikasjon og ivaretagelse av krav jf. pbl
 - Verifikasjon og dokumentasjon av ivaretagelse av krav jf. pbl
 - Avviksbehandling
 - Dokumentstyring
 - Å ivareta plikter og oppgaver



24




SAKSTYPER OG TIDFRISTER

Søknadsplikt (hovedregel)
Ikke søknadsplikt (unntak)



Fire kategorier

- Søknadsplikt med krav om ansvarlige foretak (§ 20-1)
- Søknadsplikt uten krav om ansvarlige foretak (§ 20-2)
- Unntak fra krav om søknad og tillatelse (§ 20-3)
- Tiltak som behandles tilstrekkelig etter annet regelverk (§ 20-4)



Søknadsplikt med krav om ansvarlige foretak

- Alle tiltak i § 20-1 bortsett fra unntakene i § 20-2, 20-3 og 20-4
- Delingstiltak unntatt fra krav om ansvarlig foretak



Pbl § 20-1

- a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c. fasadeendring
- d. bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e. rivning av tiltak som nevnt i bokstav a
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig



Pbl § 20-1 forts...

- h. oppføring av innhegning mot veg
 - i. plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
 - j. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
 - k. vesentlig terrengingrep
 - l. anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
 - m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om egedomsregistrering. (Matrikkeloven).
- Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.



Klargjøring i saksbehandlingsforskriften (SAK 10)

- Hva er bruksendring? (§ 2-1)
- Hva er mindre tiltak? (§ 3-1)
- Hva er alminnelig driftsbygning? (§3-2)
- Hvilke tiltak er fritatt? (kap 4)
- (Søknadsplikt for våtrom i § 2-2 er opphevet)



Bruksendring

Byggesak
§ 2-1



- Bruk eller tilrettelegging for annen bruk enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk
- Bruk som påvirker de hensyn som skal ivaretas av regelverket
- Tilleggsdel til hoveddel eller motsatt
- (NB - Siste rundskriv om asylmottak.)



Ingen spesialregler for våtrom

Byggesak
§ 4-1



- Krav om ansvarlige foretak i saker etter 20-1.
- Ikke krav om ansvarlig foretak i saker etter § 20-2.
- Ikke søknadsplikt for installering, endring og reparasjon innenfor en branncelle




Vann og avløpsanlegg




- Søknadspliktige etter 20-1 a. Dette gjelder også stikkledninger.
- Unntak fra søknadsplikten for lokal drenering
- Unntak fra søknadsplikten for reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd




Søknadsplikt uten krav om ansvarlige foretak





- Mindre tiltak på bebygd eiendom
- Almennelige driftsbygninger
- Midlertidige bygninger mv
- Andre mindre tiltak - kommunens skjønn (ny)



Mindre tiltak på bebygd eiendom







- Tilbygg
 - 50 m² BRA/BYA, kan underbygges med kjeller
- Frittliggende bygning
 - 70 m² (BRA/BYA), 1 etasje, kan underbygges med kjeller og ikke til beboelse
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet
- Skilt og reklame
- Antenneinnretning




Driftsbygninger









- De største og mest kompliserte byggene krever ansvarlige foretak
- Almennelige driftsbygninger
 - tiltakshaver ansvarlig
 - inntil 1000 m² BRA nybygg
 - tilbygg - totalt areal maks m² 1000 BRA
- Unntak for små tiltak – videreføring
- Materielle krav




Midlertidige tiltak



PBL
§ 20-2
§ 20-3

- Inntil 2 måneder
 - ingen søknadsplikt
- Inntil 2 år
 - søknadsplikt uten krav om ansvarlige foretak
- Utover 2 år
 - ikke midlertidig
- Materielle krav videreført



Unntak fra søknadsplikt (1)



PBL
§ 20-3


SAK
§ 4-1
§ 4-2



- Unntak forutsetter samsvar med plan
- Mindre frittliggende bygning
- Mindre tiltak i eksisterende byggverk
 - Herunder ildsted og våtrom
- Mindre tiltak utendørs
 - Bl.a mindre terrengarbeider



Unntak fra søknadsplikt (2)




a) **Frittliggende bygg** som ikke kan brukes til beboelse

- på bebygd eiendom, i samsvar med plan.
- BRA/BYA maks 50 m².
- mønehøyde maks 4m
- gesimshøyde maks 3m, én etasje og uten kjeller
- 1 m fra nabogrense og annen bygning
- Ikke over ledninger

b) Mindre **tilbygg** som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse

- – BRA/BYA maks 15 m²



Unntak fra søknadsplikt (3)



c)

Mindre tiltak i eksisterende bygg

1. **Ikke-bærende** vegger innenfor en branncelle eller lydrområde.
2. Reparasjon av bygningstekniske installasjoner
3. Installering, endring og reparasjon av **våtrom** i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.
4. Installering og endring av enkle **installasjoner** i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.
5. Installering, endring og reparasjon av **ildsted** i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.



Unntak fra søknadsplikt (4)



d) Mindre tiltak utendørs

1. **Levegg** høyde maks 1,8 m og lengde maks 10 m og 1 m til nabogrense.
2. Levegg høyde maks 1,8m og lengde maks 5 m inntil nabogrense.
3. **Innhegning mot vei** maks høyde 1,5 m ikke hindre frisisikt.
4. **Skilt og reklame** på vegg maks 3,0 m² – kun ett
5. **Antenne** – høyde maks 5 m. Parabol maks 1,2 m diameter. Panelantenne på vegg med høyde 2m.



Unntak fra søknadsplikt (5)



d) Mindre tiltak utendørs (forts)

6. Mindre **forstøtningsmur** med høyde maks 1m og avstand til nabogrense min 1m, høyde maks 1,5m og avstand til nabogrense min 4m.
7. Mindre **fylling eller planering**. Maks 3 m i spredt bebygd område og maks 1,5 m i tettbebygd område. Maks 0,5 m i områder med rekkehus/kjedehus. Husk frisisikt.
8. Graving for **kabler** 9. Lokal **drenering**, samt reparasjon av rør- og ledningsbrudd.
9. Intern veg og **biloppstillingsplass** for tomtens bruk. Ikke vesentlige terrenginnrep. Min 1m til nabogrense.




Unntak - tiltak annet regelverk

PBL § 20-4

Offentlige veganlegg, vannkraftanlegg, anlegg for produksjon og fordeling av energi, landbruksveier, flytende akvakulturanlegg, steinbrudd, gruver og massetak

- Vilkår: Samsvar med plan og konsesjon (mineralloven)
- Veileder HO-2/2006; Offentlige veganlegg og byggesak

Byggesak § 4-3



Tidsfrister

PBL § 21-7 og § 21-8

Forskrift Sak Kap 7


- Frister med rettsvirkning står i loven
- Frister uten rettsvirkning i forskrift




Frister med rettsvirkning

Sakstype	Vilkår	Frist	Rettsvirkning	Spor
Søknad §19-2 Dispensasjon		12 uker	Redusert gebyr 25 % pr. uke PBL§21-8, 3.ledd + SAK§7-6	PBL§21-7, 4.ledd SAK§7-4a.
Søknad § 20-2 (Søknadspliktige tiltak)	Nødvendig m/ uttalelse fra andre myndigheter	12 uker	Redusert gebyr 25 % pr. uke PBL§21-8, 3. ledd + SAK§7-6	PBL§21-7, 1.ledd
Søknad § 20-3. Søknad m/ansvar	I samsvar med plan. Ingen merknader fra nabo. Ikke nødv. m/andre myndigheter	3 uker	Tillatelse gitt	PBL§21-7, 2.ledd
Søknad § 20-4 Søknad u/ansvar	I samsvar med plan. Ikke nødv. m/andre myndigheter	3 uker	Tillatelse gitt	PBL§21-7, 1.ledd
Igangsettingstillatelse		3 uker	Kan igangsettes	PBL§21-7, 5.ledd
Ferdigattest	Nødvendig dokumentasjon	3 uker	Tas i bruk	PBL§21-7, 6.ledd


Frister uten rettsvirkning				
Sakstype	Vilkår	Frist	Rettsvirkn.	Spor
Søknad om utslipp		6 uker		
Forhåndskonferanse		2 uker	Ingen	SAK\$7-1,a
Klage (på vedtak)	1.instans (Kommunens oversendelse)	8 uker	Ingen	SAK\$7-1+4d. SAK\$7-1,c+d
	Klageinstans (Fylkesmannens avgjørelse) (v/utsatt iverksetting)	12 uker	Ingen	SAK\$7-4d. SAK\$7-1,e
Midlertidig brukstillatelse		6 uker		
		3 uker	Ingen	SAK\$7-1,b
Refusjon		6 uker		SAK\$7-1,e


 Norsk Kommunalteknisk Forening

Fristforlengelse (SAK10 § 7-3)

Kommunen kan forlenge fristen hvis:

- Saken er særlig komplisert
- Krever ekstra politisk avklaring
- Krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter




 Norsk Kommunalteknisk Forening

Beregning av tidsfrister

SAK Kap 7

Søknader og ferdigmeldinger:

- Fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt.
- Forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av nødvendige opplysninger.

 Norsk Kommunalteknisk Forening

Beregning av tidsfrister


SAK Kap 7

Forhåndskonferanse:

- Fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt, og til forhåndskonferanse er avholdt.

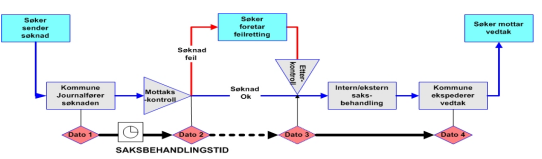
Klage:

- Klagefristen er utløpt (eller klage mottatt etter fristen) og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.




Beregning av tidsfrister

SAK10 § 7-2



Tegnforklaring	Definisjon:
Dato 1	Dato for journalført søknad
Dato 2	Dato for svarbrev til søker
Dato 3	Dato for journalført feilrettet søknad
Dato 4	Dato for ekspedisjon av vedtak




Bortfall av tillatelse

PBL § 21-9

Tillatelsen og dispensasjon faller bort hvis:

- Tiltaket ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelse
- Tiltaket innstilles i mer enn 2 år

Fristene kan ikke forlenges!



Bortfall av tillatelse



Nytt:

- Fristen regnes fra endelig vedtak der det foreligger klage.
- Bortfall av delingstillatelse dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova






Offentleglova, forvaltningsloven og plan- og bygningsloven i samspill



Lovgrunnlag



§ 1-9. Forholdet til forvaltningsloven og klage


Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven.

Det kan i byggesaken ikke klages på **forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken**, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.


Berørt statlig organ, herunder Sametinget, regionalt organ og kommune kan påklage enkeltvedtak etter loven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Dette gjelder likevel ikke i plansaker der vedkommende myndighet er gitt anledning til å fremme innsigelse.

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter **offentleglova** og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentliglova.


Departementet er klageinstans for enkeltvedtak etter denne lov.



Hvorfor skal alle få vite hva jeg bygger?



- Plan og bygningsloven er offentlig forvaltning.
- Bygger på regler som ALLE må følge og ikke rettigheter som KUN er til for noen få.
- Bygger på sentrale hensyn til allmenne interesser som HMS, estetikk, miljø, UU.
- Byggesaker behandles med utgangspunkt i vedtatte planer, som har vært gjennom en grundig demokratisk prosess.



Plan og bygningslovens formål

- Plan og bygningslovens § 1-1, formål.
- Svært innholdsrikt formål
 - Bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.
 - Samordning myndighet og vern av ressurser.
 - Sikre riktig bruk av lov og forsvarlig saksbehandling.
 - **Sikre åpenhet**, forutsigbarhet og medvirkning.
 - UU, barns oppvekstvilkår og estetikk.



4

Ivareta formål

- Fvl. og offl. skal bidra til å sikre disse felles interessene.
- Forebygge konflikter.
- Regler for konfliktløsning.
- Holdninger – god forvaltningsskikk.(Forsvarlig saksbehandling.)
- Språkbruk/adferd – fvl. § 11 – veiledningsplikt.



5

Veiledningsplikt

- § 11. (veiledningsplikt).
- Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en **alminnelig veiledningsplikt**. Formålet med veiledningen skal være å gi **parter og andre interesserte** adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. **Omfanget** av veiledningen må likevel **tilpasses** det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.
- Forvaltningsorganer som behandler saker med en eller flere private parter, skal av eget tiltak vurdere partenes behov for veiledning. Etter forespørsel fra en part og ellers når sakens art eller partens forhold gir grunn til det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om:
 - a) gjeldende lover og forskrifter og vanlig praksis på vedkommende saksområde, og
 - b) regler for saksbehandlingen, særlig om parter rettigheter og plikter etter forvaltningsloven. Om mulig bør forvaltningsorganet også peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet. Uavhengig av om sak pågår, plikter forvaltningsorganet innen sitt saksområde å gi veiledning som nevnt i annet ledd til en person som spør om sine rettigheter og plikter i et konkret forhold som har aktuell interesse for ham.
- Dersom noen henvender seg til urette myndighet, skal det forvaltningsorgan som mottar henvendelsen, om mulig vise vedkommende til rett organ. Inneholder en henvendelse til et forvaltningsorgan feil, misforståelser, unøyaktigheter eller andre mangler som avsenderen bør rette, skal organet om nødvendig gi beskjed om dette. Organet bør samtidig gi frist til å rette opp mangelen og eventuelt gi veiledning om hvordan dette kan gjøres.



6

Offentleglova formål. Ny lov satt i kraft 1. jan 2009

- For alle. (Det mest sentrale formålet er å styrke retten til innsyn i saksdok. i forvaltningen.)
- Bidra til kontroll i systemet.
- Journalister og media.
- Hindre forskjellsbehandling.
- En betingelse for at de demokratiske spillereglene skal fungere.
- Ny lov en vesentlig utvidelse av prinsippet om meroffentlighet.



7

Innledning - bakgrunn og formål

- retten til innsyn i dokumentene i offentlig virksomhet er en hjørnestein i et velfungerende demokrati.
 - et viktig virkemiddel i kontrollen av offentlig virksomhet
 - bidrar til å styrke rettssikkerheten
 - bidrar til å styrke tilliten til det offentlige



8

Hvorfor ny offl. lov ?

- Den gamle loven var fra 1970.
- Saksbehandlingen skjer nå hovedsakelig elektronisk.
- Adgangen for unntak var for stor, man vil styrke innsynsretten gjennom å
 - utvide virkeområdet for loven
 - presisere og snevre inn unntaksreglene
 - tilpasse loven til den teknologiske utviklingen
 - styrke saksbehandlingsreglene
 - forenkle og tydeliggjøre regelverket.



9

Formål og virkeområde

- Fvl. virkeområde
- § 1. Generelle **virkeområde**
 - Loven gjelder den virksomhet som drives av forvaltningsorganer når ikke annet er bestemt i eller i medhold av lov. Som forvaltningsorgan regnes i denne lov et hvert organ for stat eller kommune. Privat rettssubjekt regnes som forvaltningsorgan i saker hvor det treffer enkeltvedtak eller utferdiger forskrift.
 - (ingen formålsbestemmelse.)
- Offl. **formål og virkeområde**, § 1 og § 2
 - **§ 1. Formål**
Formålet med lova er å leggje til rette for at offentlig verksemd er **open og gjennomsiktig**, for slik å styrkje informasjons- og ytringsfridommen, den demokratiske deltakinga, rettstryggleiken for den enkelte, tiliten til det **offentlege og kontrollen frå ålmenta**. Lova skal og leggje til rette for vidarebruk av offentlig informasjon.



10

Offl. § 2 Virkeområdet til loven

- [Lovteksten](#)
- Sterkt utvidet:
 - staten, fylkeskommunene, kommunene (som før)
 - andre rettssubjekt i saker "der dei gjer enkeltvedtak el. utferdar forskrift" (som før)
 - selvstendige rettssubjekt (selskaper, stiftelser – ikke som før, se § 2 første ledd c) og d)



11

Huskelapp


- Retten til innsyn i dokumentene i offentlig virksomhet er en hjørnestein i et velfungerende demokrati – jf. lovens formålsparagraf.
- Dokumentene er offentlige.



12


Fvl./offl.

- Lovforarbeidene fremhever fvl. § 11, om **opplysnings- og veiledningsplikten**:
- når det fremmes innsynskrav (offl. § 28)
- for effektiv behandling av innsynskrav (offl. § 29)
- ved gjennomføring av innsynsretten (offl. § 30).
- Videre fremheves:
- fvl. § 11a, om **saksbehandlingstid**
- fvl. § 25, om innholdet av **begrunnelse** for enkeltvedtak.
- **ALT INNENFOR PRINSIPPET OM FORSVARLIG SBH.**


Norsk Kommunalteknisk Forening


Enkelte viktige begreper i
forvaltningsloven

- Retter seg som hovedregel mot personkrets med en mer spesifikk/konkret tilknytning/ interesse i saken.
- Vedtak/enkeltvedtak – fvl. § 2 a og b.
- Part fvl. § 2 e.
- Dokumentinnsyn – utvidede rettigheter for parter, jf. § 18 og se §13 flg om taushetsplikt.
- Veiledningsplikt – fvl. § 11.
- Klagerett og rettslig klageinteresse §§ 28 og 29.


Norsk Kommunalteknisk Forening

Hovedreglene om innsyn – hva kan man kreve
innsyn i?

- Offl. § 3. Saksdokument for organet.
- innsynskravet må gjelde bestemt sak, eller
- i rimelig utstrekning saker av en bestemt art (§ 28).
- Unntatt ved journal og lignende register.
- utvidelse ved ny lov.
- **Krav om at kunden spesifiserer saken. Må være hos vedkommende organ.**
- Dokument, jf. § 4 (som mottatt eller sendt/ferdigstilt.)
 - alle stykker papir (notater, brev, e-post, sms, osv.)
 - kart/fotografi
 - audiovisuelle hjelpemidler
 - film
 - datalagrede opplysninger
 - modeller
 - vedlegg


Norsk Kommunalteknisk Forening

Forts. hva kan man kreve innsyn i?

- "saksdokument for organet", § 4 andre ledd
- dokument som gjelder ansvarsområdet eller virksomheten til organet
- ikke personlig brev og rent private dokumenter
- avgjørende – innholdet i dokumentet
- Unntak
- dokument mottatt i annen egenskap enn som tilsatt
- bøker, aviser osv.



16

Første møte – saksbehandlers kunnskap og kundenes rettssikkerhet

- Fvl. § 18 – Part har rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken (hensynet til parten.)
- Veiledningsplikt
- Må vite hvilken sak du vil se. Individualisering
- Søknader/meldinger
- Presedensarkiv
- Reguleringsplaner
- Høringsuttalelser
- Miljøinformasjonsloven
- Nabomerknader/klagesak



17

Hovedreglene om innsyn – utsatt offentlighet, jf. § 5


- I en hel sak i spesielle tilfeller
- Når det er grunn til å tro at dokumentene gir et direkte misvisende bilde av saken og at innsyn kan skade klare samfunnsmessige eller private interesser. (innsyn på et senere tidspkt.).
- jf. tidligere lov § 4
- Inntil dokumentet har kommet frem
- der vesentlige private eller offentlige hensyn taler for det



18

Hovedreglene om innsyn – oppsummering

- Utgangspunkt:
Alle dokumenter er offentlig for alle!



19


Unntak fra innsyn



20

Unntak fra innsyn - Innledning

- **Unntak krever hjemmel!**
- **Ingen hjemmel - ikke adgang til å nekte innsyn.**



21

Unntak fra innsyn – 2 typer unntak

1. Forbud mot å gi innsyn – Unntaksplikt, jf. offl. §13

- Opplysninger underlagt taushetsplikt

2. Adgang til å gjøre innsyn - Unntaksrett, jf. offl. §§ 14-26

- Kan-regler
- Kan velge mellom å bruke unntaksadgangen eller å gi helt eller delvis innsyn (*utøve meroffentlighet*)

22



Unntak fra innsyn – Nytt - innsnevring av unntaksadgangen

Nytt: For det andre er unntaksadgangen i følgende **unntak knyttet til opplysninger** og ikke hele dokumenter

- § 13 (opplysninger underlagt taushetsplikt)
- § 15 (2) (råd og vurderinger innhentet til bruk for saksforberedelsen)
- § 23 (1) og (2) (unntak av hensyn til det offentlige sin forhandlingsposisjon m.m.)
- § 24 (1) og (3) (unntak for kontroll- og reguleringstiltak og opplysninger som kan lette gjennomførelsen av lovbrudd m.m.)

23



Unntak fra innsyn – taushetsbelagte opplysninger – offl. § 13

- Opplysninger som er underlagt taushetsplikt **skal** unntas fra innsyn
- Offl. § 13 sier ikke noe selv om hvilke opplysninger som er taushetsbelagt – viser til andre bestemmelser
 - Taushetsplikten følger av lov eller forskrift,
 - særlig fvl. § 13 flg.
 - Flere yrkesgrupper har taushetsplikt
- Prinsippet om meroffentlighet ikke aktuelt
 - straffbart
- Ny regel: Oppmodning om å innhente samtykke, § 13 (3)

24



Taushetsbelagt informasjon, fvI. § 13

- Forvaltningsloven
- Ansattes taushetsplikt
- Personlige forhold
- Ot.prp. Nr. 3 (1976 -77), s 13 flg.
- Momenter til vurderingen av grensetilfeller.
 - Kan skade/utlevere person
 - Et betroelsesforhold
 - Kan skade tillitsforhold til forvaltningen
 - Allmenn interesse/beskyttelsesverdig.



25

Når kan vi nekte innsyn?

- Taushetsbelagt informasjon, jf. offl. § 13 og forvaltningslovens §§ 13 m.fl.
- Hva er taushetsbelagt? Kan til tider være svært vanskelig å avgjøre. Kan være straffbart dersom man tar feil.
- Er du usikker, snakk med noen om det.
- Leder, en jurist, fylkesmannen, rettsdata med mer.
- Er du usikker. Unnta.



26

Plan og byggesaker – eksempler


- Hva gjør du i praksis når du mottar taushetsbelagt informasjon i en byggesak?
- Hvordan håndterer du en søknad om dispensasjon hvor anførte grunner er taushetsbelagte
- Hvordan forholder du deg til parter ift slik informasjon
- Fylkesmannen i klagesaken?
- I veiledningen til kunden som anfører slik informasjon.



27

Eksempler


- Politianmeldelser
- Tips fra private
- Anonyme tips
- Konkurransmessige forhold
- Innstillinger til politiske utvalg før avgjørelse
- Informasjon som ikke er av offentlig interesse/art
- Helsemessige forhold
- Personlige og private forhold
- Militære anlegg
- Byggetegninger



Norsk Kommunalteknisk Forening

Unntak fra innsyn – Meroffentlighet, offl. § 11


- Skal alltid vurderes når det er aktuelt å benytte seg av adgangen (ikke forbud) til å gjøre unntak - "kan-regler"
- Interesseavveining - **Foreligger det et reelt og saklig behov for å bruke unntaksadgangen?**
 - § 11 oppfordrer til å gi innsyn når hensynet til offentlig innsyn veier tyngre enn behovet for unntak
 - Tidsmomentet (endrer seg med tiden) – saken er avsluttet (skadevirkningene mindre.)
 - Allmenn interesse, taler for innsyn.




Norsk Kommunalteknisk Forening

Unntak fra innsyn – adgang til å gjøre unntak for hele dokumentet – offl. § 12

- Når kan forvaltningen nekte innsyn i resten av dokumentet?
 - Resten av dokumentet gir et klart misvisende inntrykk av innholdet
 - Urimelig arbeidskrevende å skille ut de resterende opplysningene
 - De unntatte opplysninger utgjør den vesentligste delen av dokumentet



- § 12 er ment som en **sikkerhetsventilbestemmelse** - Høy terskel for å unnta resten av dokumentet



Norsk Kommunalteknisk Forening

Unntak fra innsyn – interne dokumenter (§14 – 15)

Organinterne dokumenter, § 14

Utarbeidet internt til bruk for intern saksforberedelse (Saksfremlegg, utkast, skisser, arbeidsdokumenter og lignende)

Vilkår: Dokumentet må ikke være sendt ut av organet. (Fortrolighetshensyn, muntlig språk, effektiv saksbehandl.)

- 2. Dokumenter **innhentet utenfra** for den interne saksforberedelsen, § 15.



31

- Gode arkiver og rutiner en betingelse for tilgjengelighet.



32

Unntak fra innsyn – Oppsummering


- 1. **Foreligger det et reelt og saklig behov for å unnta?**
- 2. **Finnes det en hjemmel for å unnta? Ingen hjemmel - ikke adgang til å nekte innsyn**
- 3. **Meroffentlighet må alltid vurderes i forhold til "kan-regelene"**



33

Innsynskravet – offl.§ 28


- Ikke formkrav
- http://offentlighet.no/Veiledninger_ol/Veiledninger/
- "må gjelde ei bestemt sak eller i rimeleg utstrekning saker av ein bestemt art"
- Identifikasjonskravet oppmyket – moderne søketeknologi gjør arbeidet mindre krevende
- Generelle innsynskrav kan avvises hvis det er urimelig arbeidskrevende å etterkomme dette
- Husk veiledningsplikten i fvl § 11!



34

Avslutning

- Utfordringene står i kø. Vær ydmyk i forhold til rollen.
- Husk prinsippet om meroffentlighet.
- Les alltid lov og veiledning før du tar en avgjørelse i spørsmål du er usikker på.
- Husk at du er en offentlig tjenestemann OG at du har en sentral rolle som kan få svært stor betydning for den enkelte.
- God forvaltningsskikk **den røde tråden.**



35

Takk for oppmerksomheten!



36

Kart og plan




v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no


Norsk Kommunalteknisk Forening

1

Vi skal innom:

- Kart og karttyper
- Plantyper og tolking av plan


Norsk Kommunalteknisk Forening

2

Begrepsavklaring kart

1. **Basiskart:** Analogt eller digitalt kart hvor naturgitte og menneskeskapte objekter og enkelte utvalgte tema i og over grunnen er inntegnet
2. **Situasjonskart:** Basiskart hvor offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandlingen er inntegnet eller vedheftet
3. **Situasjonsplan:** Situasjonskart med det planlagte tiltaket inntegnet


Norsk Kommunalteknisk Forening

3

Standard metode for planer, kart m.v.

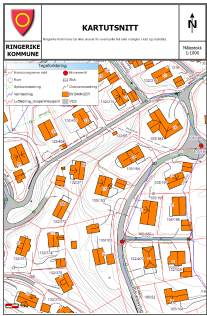

- Produktspesifikasjon for felles kartdatabase (FKB)
- SOSI standarden



Norsk Kommunalteknisk Forening

Situasjonskart


- Vanlig målestokk 1:1000
 - dvs. 1 cm = 1 meter
- Kartet viser hus (gule)
- Veger (grå)
- Eiendomsgrenser (røde)
- Vann- og avløpsledninger

Norsk Kommunalteknisk Forening

Plikt til å ha et oppdatert kartgrunnlag, pbl kap 2

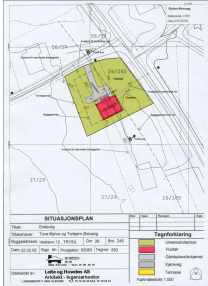
- Kart- og planforskriften av 26. Juni 2009
- Kommunale og statlige plandata er fritt tilgjengelig
- Den som fremmer plan kan pålegges å utarbeide kart
- Kommunen kan gi pålegg om at planforslag leveres i digital form




Norsk Kommunalteknisk Forening

Situasjonsplan

- Minsteavstand til nabogrense
- Avstand til nabobebyggelse
- Møneretning
- Veggliv
- Takflate
- Avstand til høyspentlinje
- Tilknytning til vann og avløp
- Adkomst (plassering og høyde)
- Frisiktlinjer
- Minste avstand til senter vei
- Parkering og uteareal

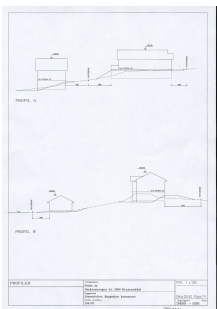


7




Terrengsnitt:

Der tiltakets høydeplassering må vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og/eller vei.



8




Målebrev (erstattet av matrikkelbrev)

- Et tinglyst dokument
- Viser koordinater for hjørnepunkter
- Inneholder både en tekstdel og et kart



9



Ortofoto

10

Kart på nett

11

Kommuneplan


- Samfunnsdel
- Arealdel med bestemmelser

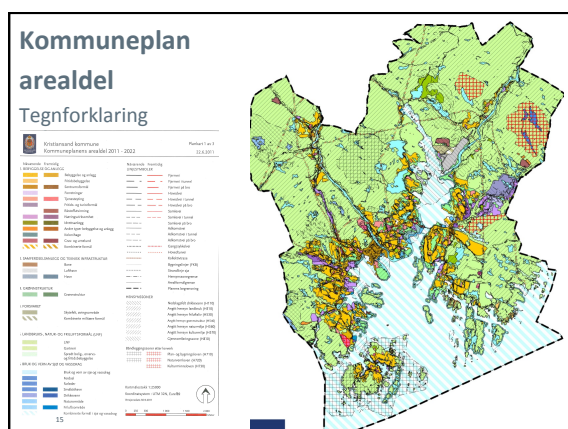
12

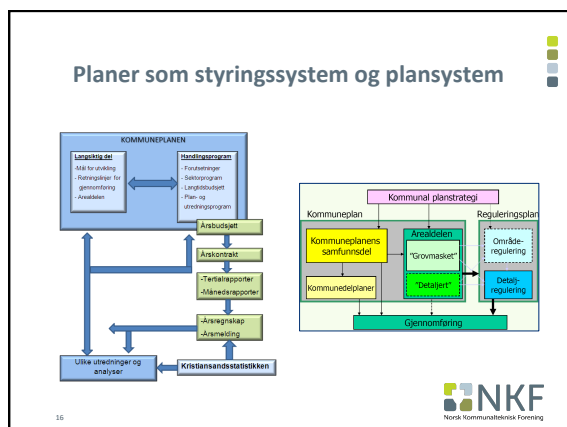


Arealdelen

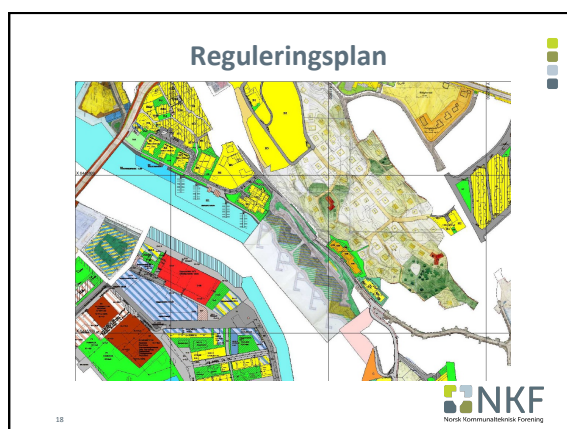
- Bindende for arealbruken
- Legges til grunn for behandling av bygge- og delingssaker
- Kommuneplanen gir rammer for utarbeidelse av områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner
- Gjelder hovedsakelig foran eldre planer dersom disse har forskjellig formål, med mindre det motsatte er fastsatt i arealdelen

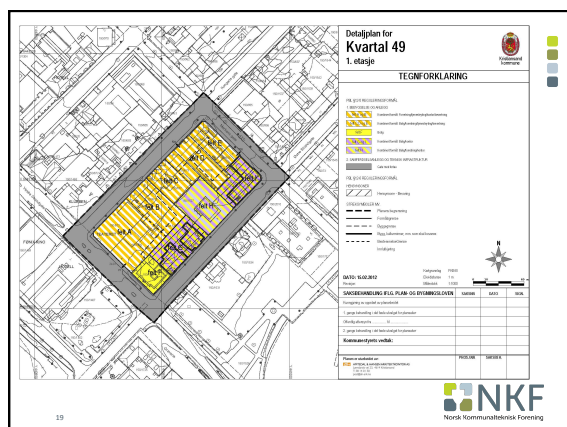


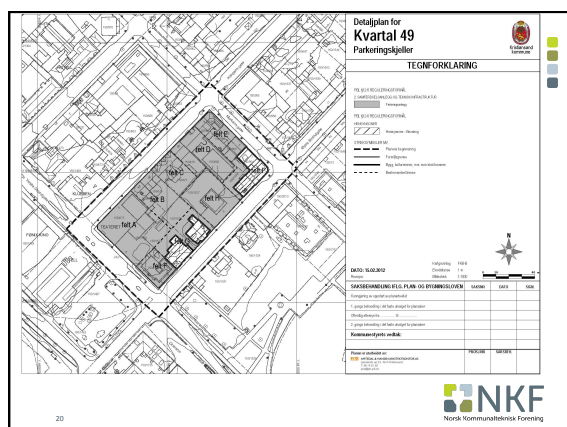


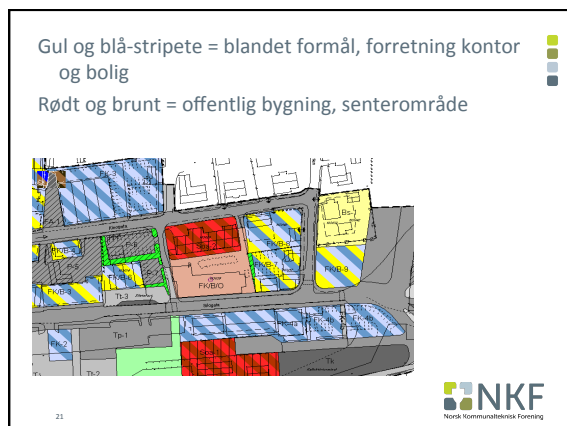


- ### Reguleringsplan
- Pbl § 12-1 Reguleringsplan
 - Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.
 - Pbl § 12-2 Områderegulering
 - Utarbeides av kommunen (kan overlates til andre)
 - Pbl § 12-3 Detaljregulering
 - Brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og ev. etter krav i områderegulering.
- 17









Reguleringsplan

22

Bebyggelsesplan

Opphevet som plantype ved 2008-loven

- Plankart med bestemmelser

23


Planens dokumenter

- En komplett plan består av:
 - plankart
 - bestemmelser
 - planbeskrivelse
 - vedtak
- Plankartet og bestemmelsene er rettslig bindende
- Plankart og bestemmelser kan være tilstrekkelig for å gjengi planen
- Ofte er også planbeskrivelse og vedtak nødvendig for å gjengi planens intensjoner

24

Kommunalt planregister pbl § 2-2


- Kart og planforskriften av 26. juni 2009
- Kommunen har plikt til å ha et planregister.

 NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

25

Planregisterets innhold

- Kommunens planer
- Regionale planbestemmelser
- Statlige arealplaner
- Midlertidig forbud
- Planer under behandling
- Mindre endringer
- Dispensasjoner

 NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

26

Verktøy for tolkning av plan

- Lov, forskrift, veiledning og standarder
- Veileder om grad av utnyttning
- Lovdata.no
- Planlegging.no
- DiBK.no
- Plansaken og planbeskrivelse

 NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

27

Måleregler

v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Nettoareal

m²

Etasje ?

BRA

BOA

U-grad

BYA

TU

Bruksenhet?

Åpent areal?

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Grunnlag

- NS 3940 – Areal- og volumberegninger av bygninger
- TEK10 (Byggteknisk forskrift) §§ 5 og 6
- Veileder H-2300 B Grad av utnyttning
- Rundskriv H-8/15

Målereglene er å anse som prosessledende bestemmelser og kan ikke fravikes.

Hensikten bak bestemmelsene om avstand, høyde og utnyttelse er å gi alle en god bokvalitet: lysforhold, støyforhold, planteskjerming, orientering mot syd, innbyrdes plassering ikke for tett.

Endringshistorikk:

- 1990 (1) T-734 MD
- 1997 (-) T-1205 MD
- 2007 (-) T-1459 MD / KR D (BE)
- 2014 (1) H-2300 * KMD (DiBK)

Grad av utnyttning

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening


4

«To-gangen»

- Hvor mange boenheter har en enebolig?


Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på **en** husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger bør ikke benyttes.

Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet: Frittliggende bygning som er beregnet på **én** husstand, **men** som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.



Måleregler

- **Arealbegrep**
- Etasje
- Høyde (gesims / møne)
- Avstandsmåling



Arealbegrep

- **BYA (Bebygd areal)**
 - Det arealet som bygningen eller bygningene opptar av terrenget ("fotavtrykket").
- **BRA (Bruksareal)**
 - Areal som omfatter nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger.
- **MUA (Minste uteoppholdsareal)**
 - Areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Den ubebygde del av tomten som ikke er avsatt til kjøring eller parkering.
- **TU (Tomteutnyttelse)** – eldre begrep.
 - Forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtearealet




Hva medregnes i BYA

TEK10
§ 5-2

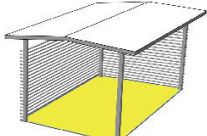
- Det areal som bygningen opptar av terrenget
 - Takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke tas med i beregningen av BYA.
 - Åpent overbygget areal medregnes (men unntatt takutstikk)
 - Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 m.
 - Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/ bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal (BYA).
 - Parkeringsareal (18 m² pr biloppstillingsplass). Se også TEK10 §5-7.

BYA, skrives som «m²-BYA» og angis i hele tall.

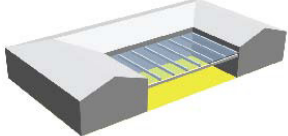


BYA


BYA – under overbygget bygningsdel



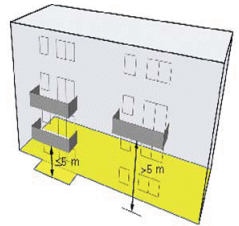
BYA - Åpent overbygget areal




BYA - Åpent overbygget areal



BYA – under utkraget bygningsdel



BYA medregnes når avstand til bakken ≤ 5 m.



BYA – Delvis over planert terreng

BYA - bygningsdel ligger mer enn 0,5 m over planert terreng

10

NKF
Norsk Kommuneleieteknisk Forening

BYA under terreng.

Den del av byggverket som ligger høyere eller lik 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal

Hensikten bak BYA-bestemmelsene er å regulere det som påvirker brukbarheten av overliggende terreng i vesentlig grad.

Figuren illustrerer hvilket areal som skal medregnes.

Denne gjelder uavhengig av om terrengtilpasningen vurderes som god eller dårlig.

(Her på tegningen – kun den gule delen skal medregnes)

11

NKF
Norsk Kommuneleieteknisk Forening

Bebygd areal - BYA

TEK10 § 5-3

Tilleggsareal til BYA ved beregning av grad av utnyttelse

Utnyttelse av tomt. Summen av bebygd areal / tomteareal = % BYA

- Eks.: Hus BYA 120 m² / Tomt 1000 m² = 12 % BYA
- + parkeringsareal 2 x 18 m² = 36 m² BYA = 120 m² + 36 m² = 156 m².

Beregningsregel: Angir arealplanen utnyttelsesgrad på f.eks. 20 %-BYA, skal bestemmelsen forstås som en øvre grense for tillatt bebygd areal. Man kan altså ikke runde av utregningen av %-BYA, f.eks. fra 20,1% til 20 %-BYA.

12

NKF
Norsk Kommuneleieteknisk Forening

Hva medregnes i BRA - Bruksareal

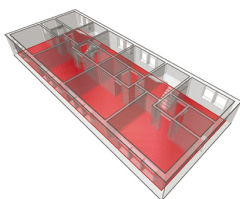
TEK10
§ 5-4

- Bruksareal er nettoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.
- Åpent overbygget areal regnes med (for eksempel carport)
- Areal under takutstikk etc. regnes med (se eget punkt)
- Bruksareal også på loft (se eget punkt)
- Ekstra bruksareal i områder med stor etasjehøyde
- Parkeringsareal (18 m² pr biloppstillingsplass)
Se også TEK10 § 5-7.



Bruksareal

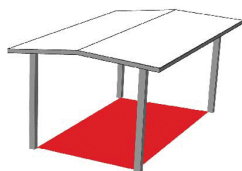
TEK10
§ 5-4



Bruksareal (BRA) er arealet innenfor ytterveggene



Areal under overbygg




Åpent areal under overbygg skal tas med som bruksareal



Areal under takutstikk

Areal under takutstikk som er mer enn 1,0 meter innenfor ytterkant av takutstikk, skal legges til bruksarealet.



Innglasset balkong:

Isolert = hoveddel
(og inngår dermed i BRA)


Uisolert = tilleggsdel
(og inngår da ikke i BRA)



Gulvplan på loft

Målverdig gulvplan på loft

- Høyde over 1,90 m i mer enn 60 cm bredde → bruksareal
- Bredden av området med $h > 1,90 + 2 \times 0,60$ m = bredde



Ved måling av høyde skal en se bort fra midlertidig/uekte himlinger og golv.
Hanebjelke som ikke er en nødvendig del av takets bæresystem - gir ikke mindre høyde

A-takstol

Areal ved ark eller oppløft

NKF
Norsk Kommune teknisk Forening

Bruksareal i rom med stor etasjehøyde

Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer, måles med et tenkt plan for hver 3,0 m høyde.

Inngår ikke ved utregning av BRA som grunnlag for energiberegning (jf. TEK10 § 5-4 pkt c)

NKF
Norsk Kommune teknisk Forening

Bruksareal - BRA

A = Tilleggsareal (overdekt areal som helt/delvis manglar veggar) som reknast som BRA

B = Tilleggsareal for det tal biloppstillingsplassar som krevst, reknast som BRA ved utrekning av totalt BRA.

Parkeringsareal
- 18 m² pr biloppstillingsplass

- Overbygget areal mellom bygningskropp og garasje e.l. skal medtas i BYA og BRA)* også der overbygget er mindre enn 5,0 m over ferdig planert terreng.
- *) Areal under takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke medregnes i BRA for åpent overbygd areal
- Gjelder ikke pergola (presisering)

NKF
Norsk Kommune teknisk Forening

22

BRA under terreng

BRA regnes som hovedregel for alle måleverdige plan, også for plan som ligger helt eller delvis under terreng.

23

Eksempel på forholdet BYA og BRA

(Gul farge)
BYA =
 $(5 \times 7) \text{ m} + (4 \times 7) \text{ m} = 35 \text{ m}^2 + 28 \text{ m}^2 = 63 \text{ m}^2$

(Rød farge)
BRA =
 $(4,6 \times 6,6) \text{ m} + (3 \times 5) \text{ m} = 30,4 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 45,4 \text{ m}^2$

24

TEK10 § 5-5. Prosent bruksareal (%-BRA)
 Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal etter § 5-4 og tomtearealet.


Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall.

Prosent bruksareal (%-BRA) er bruksareal for bebyggelse på en tomt i prosent av tomtearealet.


$\% \text{-BRA} = \frac{\text{Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$

BYA etter NS 3940	BYA etter TEK	BRA etter NS 3940	BRA etter TEK
areal som bygninger opptar av terrenget	areal som bygninger opptar av terrenget	BRA kan angis som bruksareal for en bruksenhet, etasje, åpent overbygget areal bygning eller bebyggelsen på en tomt	BRA er bruksareal for bebyggelsen på en tomt
åpent overbygget areal	åpent overbygget areal	bruksareal for alle måleverdige plan	bruksareal for alle måleverdige plan
utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m	utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m	åpent overbygget areal	åpent overbygget areal
konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng	konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng		nødvendig parkeringsareal
	nødvendig parkeringsareal		areal i rom med høyde 4,3 m eller mer må tas som om det var lagt et horisontalplan for hver 3 m


MUA / TU



- MUA –minste uteoppholdsreal
 - Oppgis som regel pr. boenhet som MUA = 00 m².
 - Den ubebygde del av tomten som ikke er avsatt til kjøring eller parkering. Skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon.
- TU – oppgis som %-TU (Gamle planer)
 - Angir forholdet mellom tillatt bruksareal og tomtearealet.




Parkeringsareal



TEK10 § 5-7. Parkeringsareal
Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser.

- Uavhengig av om P-behovet dekkes innomhus i garasjeanlegg/carport eller på bakken.
- Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnyttning.
- Kommunen bør reservere inntil 25 m² pr. biloppstillingsplass i P-hus, mens det kan være tilstrekkelig å reservere 18 m² pr. biloppstillingsplass når P-hovet dekkes ved overflateparkering.

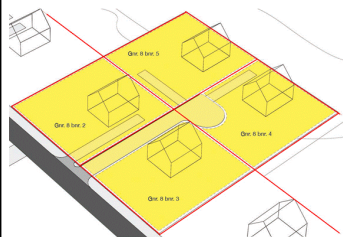


28

Tomt


TEK10
§ 5-8

Det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er avsatt til område for bebyggelse og anlegg.
Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomt.





Tomtearealet er arealet som ligger **innenfor** tomtegrensen.

Figur 2-28.
Privat atkomst og snuplass for den enkelte eiendom innenfor formålet byggeområde skal medregnes tomtearealet som legges til grunn ved beregning av grad av utnyttning.



29

Figur 2-27 Tomtearealet er arealet som ligger **innenfor** tomtegrensen og som er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Måleregler

- Arealbegrep
- **Etasje**
- Høyde (Gesims / Møne)
- Avstandsmåling



Etasjetall, hvorfor telle?

- Etasjetall er avgjørende for brannprosjektering
- Etasje er av betydning for å beregne utnyttelse uttrykt i BRA
- I eldre planer er etasje brukt for å beskrive høyde og volum på bygning



31

Eksempler på etasjeangivelse i eldre planer

- En etasje + underetasje
- to fulle etasjer
- Det tillates takløft over XX% av takflaten
- etc...



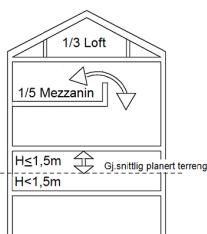
32

Etasjetall

Alle måleverdige plan som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet.

		Hoveddel	Tilleggsdel
Loft	areal > 1/3	x	x
	areal < 1/3	x	x
Mezzanin	areal > 1/5	x	x
	areal < 1/5		
Plan over terreng		x	x
Plan delvis u/ terreng	H < 1,5 m	x	
	H > 1,5 m	x	x

X = Planet blir regnet som etasje



33

34

Åpent plan på måleverdig mezzanin

Lukket plan på måleverdig mezzanin. Dette er pr definisjon ikke mezzanin.

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

35

Målereglene

- Arealbegrep
- Etasje
- **Høyde (gesims / møne)**
- Avstandsmåling

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

36

Bygningers høyde

TEK10 § 5-9

TEK10 § 5-9:

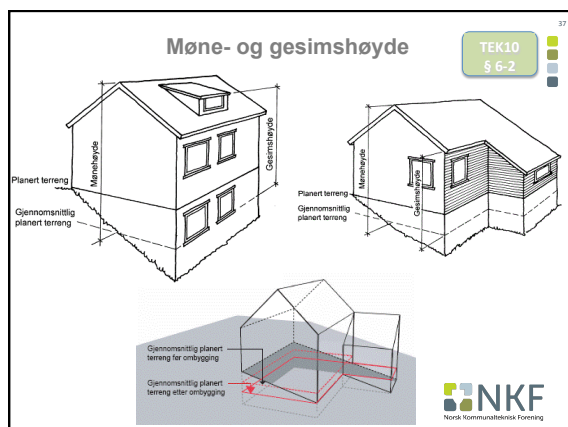
- Gesims- og mønehøyde angis med kotetall eller i meter fra **planert** terreng.
- Høyder måles etter TEK10 § 6-2.
- Avvik fra høydebestemmelsene i PBL § 29-4 1.ledd fastsettes i plan. Kommunen kan i plan fastsette høyder for ulike deler av bygning.

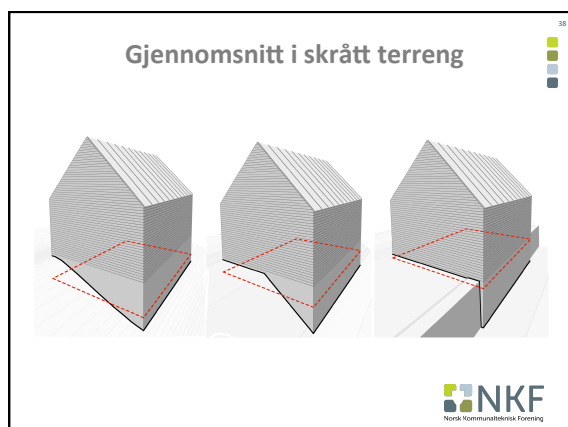
PBL § 29-4 1.ledd, angir maks. gesimshøyde til 8 m og maks. mønehøyde til 9 m.

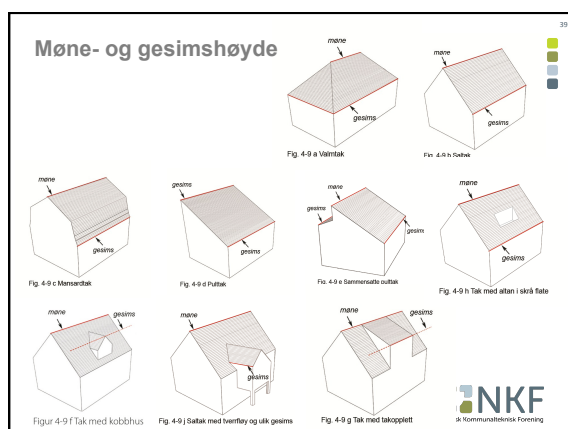
TEK10 § 6-2:

- Gesimshøyde = Skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten.
- Der takoppbygg/parapet h> 0,3 m over takflate, regnes h til toppen av takoppbygget / parapetet.
- Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening







Møne- og gesimshøyde

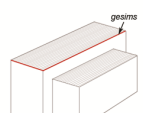


Fig. 4-91 To flate takflater

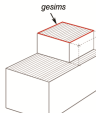



Fig. 4-9 m flatt tak med takoppbygg eller inntrukket knappebygg



Norsk Kommuneleiers Forening

Møne- og gesimshøyde

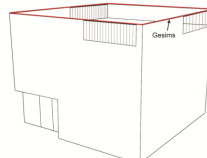
Takoppbygg av mer teknisk karakter som f.eks. ventilasjonsoppbygg, sammenbygging av ventilasjonskanaler, heisbygg, trappebygg mv., skal også legges til grunn ved beregning av gesimshøyde. Disse skal ikke holdes utenfor gesimsfastsettingen, men **beregnes på samme måte som takoppbygg (ark, kobbhus og takopplett)**. (M.B. 4/s.47)

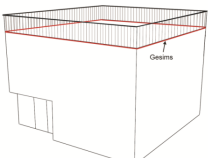








Norsk Kommuneleiers Forening





Takterrasse der fasadelivet er ført opp forbi takflaten og danner parapet (rekkverk).

Takterrasse / parapet med åpent/ transparent rekkverk (spiler, glass, e.l.)

Norsk Kommuneleiers Forening

Måleregler

- Arealbegrep
- Etasje
- Høyde (gesims / møne)
- **Avstandsmåling**



Avstand


Pbl § 29-4. Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

- Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal **godkjennes av kommunen**.

Kommunen skal påse at **veglovens bestemmelser om byggegrense og friskt** blir fulgt.

Bygning med gesimshøyde **over 8 meter** og mønehøyde **over 9 meter** kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter pbl kapittel 11 eller 12.

- Hvis ikke annet er bestemt i plan etter pbl kapittel 11 eller 12, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til **bygningens halve høyde og ikke under 4 meter**.
- Kommunen **kan** godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:
 - a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke - eller -
 - b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende **mindre tiltak**.



Avstandsregler

Avstandsreglene gjelder byggverk.

Rundskriv H 8/15 pkt. 2.7 regulerer
Varige konstruksjoner eller anlegg (Pbl § 30-4).
Så som – frittstående parabolantenner, - septiktank, - støttemurer, - terrasser, - vesentlig terrengingrep, - trapper, - intern veg m.v.
Hvis ikke annet tydelig fremgår av forskrift.

Jf. SAK10 § 4-1 d) pkt. 6 (tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.)
Mindre forstøttingsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m, eller forstøttingsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisksoner mot vei

Og TEK10 § 6-3. (Avstand)
Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet.



Avstand til nabogrense

TEK10
§ 6-3

Eksempler på måling av avstand til nabogrense for småhus med utspring 1 m og utspring større enn 1 m. For utspring > enn 1 m, må avstand fra nabogrense til fasadeliv økes tilsvarende det utspringet overskrider 1 m

$l \leq 1 \text{ m}$

4 m

$L = 4 \text{ m} + (l - 1) \text{ m}$
når $l > 1 \text{ m}$

L

Norsk Kommunalteknisk Forening

Avstand til nabogrense

47

Pbl § 29-4 og TEK10 § 6-2.

Høyde i pbl §29-4, er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vedkommede nabogrense, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs fasaden.

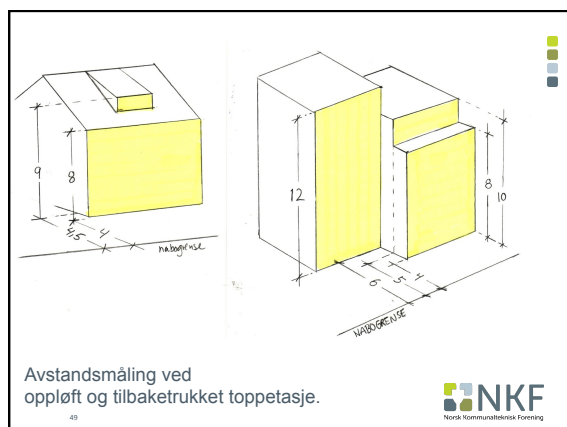
$$H_g = \frac{H_1 + H_2}{2}$$

$$L_{\min} = \frac{H_1 + H_2}{4}$$

Norsk Kommunalteknisk Forening

For å finne gjennomsnittlig gesimshøyde tar man fasadearealet og deler på fasadelengden.

Norsk Kommunalteknisk Forening



Andre avstandskrav


Om Pbl § 29-4 b) «**Mindre bygning**» = Samlet BRA eller BTA inntil 50m². TEK10 §6-4. Se også Rundskriv H 8/15 pkt. 4.5.2. Bygverket må være frittliggende. Bestemmelsen er ikke til hinder for ulike kombinasjoner som f. eks. garasje/ uthus/støttemur mv. Ingen del av bygningen kan imidlertid innredes for beboelse.

Åpen konstruksjon (for eksempel terrasse eller levegg) som henger sammen med huset må slik ikke komme nærmere enn 3 meter fra nabogrense.

Frittstående/-liggende bygg. Det har vært brukt en "tommelfingerregel" å si at tiltaket er frittstående når det går an å vedlikeholde fra alle sider. Komme til med stige + person, kunne trille et trillebår mellom tiltakene.

Avstandskrav i reguleringsplaner. Krav til byggeplaner er oftest satt i reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser.

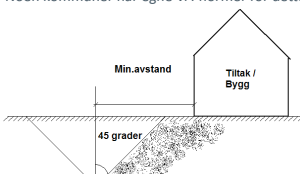
Brannkrav. Egne krav til brannavstand. Se TEK10.




Avstandskravene i forhold til VA-ledning i grunn

Tiltakshaver må selv passe på at tiltak ikke kommer i konflikt med offentlig/ privat ledningsnett for vann og avløp. Tiltaket (bygg eller konstruksjoner) må plasseres i forhold til ledninger slik at det kan sikres drift og vedlikehold av ledninger. (v/byggetiltak, rassikring, omlegging e.l.).

Noen kommuner har egne VA-normer for dette.




Rasvinkelen regnet fra rørhøyde) skal ikke være større enn 45° ved løsmasser. Raslinja må ikke undergrave tiltaksfundamentet



52

Aktuelt område	Min. avstand	Lovverk	Myndighet
Vegmidte kommunal veg	15,0 meter	Vegloven	Kommunen
Vegmidte europaveg, fylkesveg og riksveg	50,0 meter	Vegloven	Statens Vegvesen
Bygg i/nær vassdrag	varierende	Vassdragsloven	NVE/Fylkesmannen
Bygning ut i sjø	Ikke aktuelt	Havne- og farvansloven	Lokalt Havnevesen
Bygg i naturvernomr.	Ikke aktuelt	Naturvernloven	Miljøverndept./ Kommunen
Bygg i jordbruksomr.	Ikke aktuelt	Jordloven	Landbruksmyndigheter
Avstand til kraftledn.	varierende	Energiloven	Netteier

 NKF
Nordk-kommunallitersk Forrening

53

Forholdet mellom Pbl § 29-4 og annet lovverk

Rundskriv H 8/15

Pkt.8.1.1. - Kommunen kan avslå tiltak som er i strid med bestemmelser i vegloven.

Pkt.8.1.2. - Byggegrenser i plan går foran vegloven.

Pkt.8.1.3. – Disp. fra vegloven og/eller pbl. Der vegmyndighet har gitt dispensasjon fra byggegrenser til veg, er det ikke nødvendig med disp. fra pbl § 29-4 for samme forhold. Kommer tiltaket nærmere enn 4 m til nabogrense er det nødvendig med disp. fra pbl § 29-4.

Pkt.8.2.1. – Pbl og naboloven gjelder ved siden av hverandre. Ved eventuell motstrid, må kommunen la pbl gå foran.

 NKF
Nordk-kommunallitersk Forrening

54

Disp fra avstandskrav

(Se også Rundskriv H 8/15 pkt. 3.3 + pkt. 6.3.)

Dersom en skal søke dispensasjon, må en først finne ut hva hensikten bak bestemmelsen er. Dispensasjon kan bare gis dersom hensikten ikke blir vesentlig tilsidesatt.


Opprinnelige hensyn:
Brannsikkerhet, brannvern hensyn, lysforhold, rom mellom bygninger, sol, utsikt, nabovirkning/innsyn/genanse

Momenter for skjønsmessig vurdering:

- Oppholdssted i det fri, utsyn, tilgjengelighet, Naturvern
- Visuelle kvaliteter, tilpasning til terreng og eksist. bebyggelse
- God funksjonalitet i byggverk
- Lys og luft mellom bygningene og bygningsstruktur.

Planlagt utnyttning, lukt/forurensning/støy,
- Alternative plasseringsmuligheter (H 8/15, pkt.3.2.3).



Rundskriv H 8/15. Pkt.6.1.
– Det er strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon fra pbl § 29-4 2.ledd.

 NKF
Nordk-kommunallitersk Forrening

55

Forholdet til eldre reguleringsplaner

- Forskriften som gjaldt da arealplanen ble vedtatt – legges til grunn ved tolking av planen
- Før 1987 ble utnyttelsen ofte fastsatt ved U-grad

56

Forholdet til eldre reguleringsplaner

Regplaner	PBL og TEK	NS
1949-1969	Forskrift 15.12.1949 Pbl § 6 (22.02.1924)	NS 848 av 04.05.1954
1969-1979	BF 1969 (1.04.1970) BF kap 25 og 26	NS 848 av 04.05.1954
1970-1985	BF 1969 kap 25 + 26 BF 1969 (endret 4.04.79)	NS 848, av 04.05.1954 NS 3940:1979 (1.utg. juni 1979) NS 3940:1986 (2.utg. juni 1986) Den "minst komplette" standarden. Enkel i bruk, oversiktlig/ryddig, svakere på volum. Innhold: BYA, OPA, BTA, BRA, NTA, KA, IKA, OKA, BOA, Bruttovolum, Nettovolum, Bruksenhet, Hoveddel og Tilleggsdel.
1985-1987	BF 1985 (1.01.1985)	NS 3940 (2.utg. juni 1986)
1987-1997	BF 1987 (mai 1987)	NS 3940 (2.utg. juni 1986)
1997-2007	TEK 97 (22.01.1997 nr. 33) T-1206 (1997)	NS 3940 (2.utg. juni 1986)
2007-2010	TEK 97 (endr. 26.01.2007 nr. 96) T-1459 Grad av utnyttning (2007)	NS 3940:2007 Begreperne boligareal (BOA), Bruksenhet, Hoveddel og Tilleggsdel er tatt ut av standarden. Innhold: BYA, BRA, BTA, NTA, KA, FUA, TEA, KOA, OBD, Bruttovolum, Nettovolum
Fra 01.07.2010 -	TEK 26.03.2010 nr. 489 (26.03.2010)	NS 3940:2007
Etter mai 2012	Det er ikke adgang til å fravike byggeteknisk forskrift (TEK10) kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er begrunnet med at de tekniske kravene ikke skal være forskjellige fra kommune til kommune, men felles for hele landet.	NS 3920:2012 (Kanskje) den "minst komplette" standarden. Tillegg av ulike veil. for ulike bransjer (møbling, lakst og røring). Klart skille mellom arealer og volum, antall arealbegreper og volumbegreper er redusert. Innhold: BYA, BRA, BTA*, NTA, og BTV, NTV. * Trossvolum beregnes fra utside omsluttende vegger og inkluderer utvendig avsluttende overflate. Innhuk og fremspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art medregnes ikke*.

57

Lykke til!





Nabovarsel,
merknader,
klage,
Utsatt
iverksetting
(Oppsettende virkning)




Nabovarsel


Pbl § 21-3
SAK § 5-2

- Pbl § 21-3:
 - Nabovarsel i alle søknadspliktige tiltak
 - Alle merknader skal sendes søker
 - Unntak fra varslingsplikten
 - Ikke gjenpart av varselbrev til kommunen
- Sak § 5-2:
 - Varselet gjelder i ett år



Nabovarsling som tema ved
forhåndskonferansen

- Drøfte eventuell tvil knyttet til nabovarslingen.
- Om det bør være utvidet varsling.
- Om det kan fritas for varsling.
- Dette bør komme med i referatet. Kommunen bør ikke gå tilbake på det som blir bestemt.



Nabovarsel



- Kvittring som viser at naboer og gjenboere er varslet:
 - rekommandert sending
 - personlig underskrift
- Betingelsen for å se bort fra "14-dagesfristen" er at alle naboer skriftlig har samtykket.



Hvorfor skal naboer varsles?



- Naboer og gjenboere skal få informasjon på et tidlig tidspunkt.
- Gis mulighet til å ivareta sine interesser.



Hvem skal varsles?



- **Naboer** er eiere eller festere med felles grense med den eiendommen søknaden gjelder.
- Er det **flere eiere** skal alle varsles.
- **Gjenboere** er eiere eller festere som ligger på den andre siden av en vei, plass, elv o.l.
- I **sameieforhold og borettslag** er det tilstrekkelig at styret varsles.
- Kommunen kan fritta for nabovarsel – eller kreve at flere eiere eller festere varsles.



Varsling innad i et sameie

- Tingsrettslig sameie - ingen regel
- Borettslag/andelslag - styret må fremsette søknaden
- Seksjonssameie - må ha samtykke fra sameiermøte med 2/3 flertall



Når er det krav om nabovarsling?

- Når du skal bygge/gjøre noe som er søknadspliktig etter pbl § 20-2
- Ved delt søknad – kun nabovarsel ved rammesøknad
- Når du søker dispensasjon – også ved saker unntatt søknad (20-5)



8

Fritak for nabovarsel. Pbl§21-3.

1. Varsling kan unnlates dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller det ikke fremgår av matrikkelen.
2. Kommunen kan unnta fra varsling der naboens interesser bare **i liten grad** berøres av arbeidet. (Gml. Pbl: «at naboens interesser ikke skal berøres».) Eksempel:
 - Der eiendommen er stor, ved at det er lang avstand til naboen.
 - Det skal oppføres mindre tiltak som neppe berører naboen i særlig grad.
3. IG varsles vanligvis ikke

Vedtak kan prøves av klageinstansen, dersom manglende nabovarsel anføres som saksbehandlingsfeil.



Fritak for nabovarsel. Pbl§21-3 (forts)

- Tiltak i samsvar med reguleringsplan, som etter pbl §12-10 er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene. Forutsatt at de ble varslet om dette i forb. med plan og det er maks 5 år siden planen ble varslet.
- Unntaksaker etter pbl § 20-5. **Anbefaler allikevel å snakke med naboen.**



10

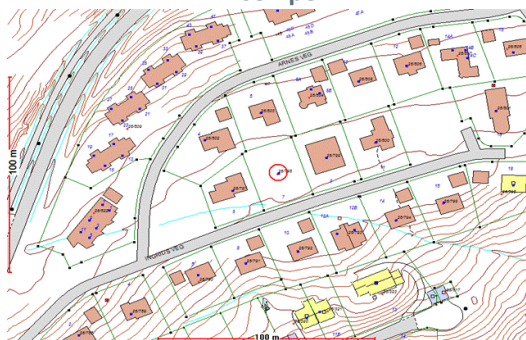
Nabovarsel kan gis ved:

- Overlevere det personlig – kvittering
- Sende registrert postsendning - kvittering.
- Sende det elektronisk – elektronisk kvittering fra nabo (utskrift av svarmailen vedlegges)

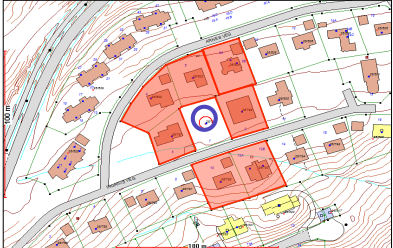


11

Eksempel



Eksempel




■
■
■
■

NKF
Norsk Kommuneleieteknisk Forening

Nr 85 skal bygge takark på begge sider av taket.
Gjelder leilighet i BRL.

HVEM SKAL VARSLES HER?

- Alle beboerne i vedkommende bygning.
- Borettslagets styre
- Grendelagsstyret som "eier" p-plassen 132/303
- Nr. 41, nr. 43, nr. 83 B
- Kommunene som vei-eier ? Neppe.
- Gjenboer 58
- Gjenboer friområde som forvaltes av et annet grendelagsstyre.
- Bonden i nord ? Neppe.
- Gjenboer i 69, 71 og 73 ? Tja, si det.



Innholdet i nabovarselet

SAK § 5-2

- - Målsatt situasjonsplan,
- - Snitt- og
- - Fasadetegninger.
- Evt. annen søknadsdokumentasjon som berører nabo/gjenboeres interesser.
- Ved endret bruk, - opplysninger om tidligere bruk.
- Hvilke regler det evt. søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for søknad om dispensasjon.
- Hvor merknaden skal sendes (adresse).
- Vedleggene kan alt. gjøres tilgjengelig på internett. Nettadressen oppgis.

NKF
Norsk Kommuneleieteknisk Forening

Hvilken innflytelse har nabo?

- Nabo kan gi samtykke mht avstand til grensen, (Pbl § 29-4,3 ledd).
- Naboprotest forhindrer at tiltakshaver selv kan gå i gang når det har gått 3 uker selv om kommunen ikke har svart, (pbl § 21-7, 3 ledd)
- Nabo kan ha viktige faktaopplysninger
- Der tiltakshaver har behov for å krysse naboens eiendom



Avstand til nabogrense – Samtykke fra nabo

- I stedet for dispensasjon (ift. avstand).
- Kommunen skal likevel foreta en plasseringsvurdering.
- Slikt samtykke reparerer ikke evt. andre feil med søknaden.
- Samtykke på vilkår bør ikke godtas av kommunen, da kommunen blir lett "fanget" av vilkåret.
- Trekket samtykket tilbake før kommunen har avgjort søknaden bør kommunen ikke legge samtykket til grunn.



Merknad / klage

Pbl § 1-9

- Merknad (protest):
 - Retter seg mot søknaden
- Klage:
 - Retter seg mot vedtaket



Merknadsfrist

PBL § 21-3

- Minst 2 uker fra varselet er sendt.
- Forespørsel om fristforlengelse avgjøres av ansvarlig søker.
- **Men:**
Kommunen kan vurdere merknad innkommet etter fristen



Forsinkede merknader

- Ettersendes til kommunen
- Kommunen vurderer også forsinkede merknader dersom vedtaket ikke allerede er truffet
- Dersom 3-ukers fristen for kommunen løper ut, - har protestretten gått tapt - naboen kan likevel benytte sin klagerett



Hva gjøres med merknadene?

PBL § 21-2

- Ansvarlig søker er mottakeradresse for merknadene
- Ansvarlig søker redegjør for hva som evt. er gjort for å imøtekomme merknadene når søknaden sendes kommunen.
- Kommunen vurderer merknadene ved sin behandling.
- Der kommunen får merknad i §20-4-saker, sendes denne umiddelbart til søker (Behandlingsfrist endres).
- Frister for behandling av søknader, merknader og klager, jf PBL§21-7 og §21-8 og SAK10 kapittel 7.



De vanligste protestgrunnlag

- Høyde/størrelse/plassering - utsikt og innsikt
- Utseende
- Mangler krysningsrett for vei, vann, avløp
- Fare for skade og verditap på egen eiendom
- Vilkår for dispensasjon ikke tilstede
- Det er gjort prosessuelle feil



Hvordan vurdere protest mot størrelse/høyde/utsikt m.m?

- Ulempen for naboen må overskride en viss terskel - må være "betydelig" ulempe
- Terskelen er lavere hvis det lett å ta hensyn
- Sjenanse (under kommunens aksepterte terskel) er privatrettslig og må vurderes etter naboloven.
- Tiltakshaver må være nøye med de ytre mål



Hvordan vurdere protest mot utseende?

- Utseende skal alltid vurderes av kommunen.
Hva naboen mener om estetikk, - er uten betydning.
- Kommunen må være våken for reguleringsbestemmelser som utgjør rettesnor vedr. estetikk



Protest i dispensasjonssak

- Saklige protester må tilleggs vekt.
 - må anses som en ulempe når fordeler og ulemper skal veies mot hverandre
- At det IKKE er protestert har ingen betydning i dispensasjonsvurderingen



Frykt for skade på naboeiendommen

- Byggeprosessen er helt ut tiltakshavers ansvar og ikke kommunens
- Kommunen kan likevel gi pålegg om sikringstiltak, pbl. § 28-2



Protest p.g.a. saksbehandlingsfeil.

- Manglende dokumentasjon (SAK § 5-2) ved varslingen.
- Kommunen må bedømme om det mangler dokumentasjon som berører naboens interesse og i så fall sørge for at det varsles på nytt.
- **Virkning av feil ved varsling.**
 - Byggetillatelse KAN bli ugyldig.
 - Er det grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende for vedtakets innhold, kan man se bort fra feilen (fv. §41).



Ingen protest fra nabo



- Kommunen skal likevel vurdere tiltaket ift. plassering og høydeplassering, samt virkning for omgivelsene.



Klage

PBL § 1-9



- Tillatelse eller avslag på en byggesøknad kan påklages.
- Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.
- Klagen adresseres til og behandles av kommunen som underinstans.
- Fylkesmannen er klageinstans.



Hvem har klagerett?

FVL § 28



- Part eller annen med rettslig klageinteresse:
 - Person som "ikke saken direkte gjelder", men som likevel er så sterkt berørt at det gir ham eller henne rett til å bringe saken inn for klageinstans.
 - Organisasjoner kan også ha rettslig klageinteresse hvis de er berørt.





Klagefrist

FVL
§§ 29-31

- Part med krav på underretning:
 - 3 uker fra underretningen er kommet frem til parten.
- Ikke part, men rettslig klageinteresse:
 - Ikke krav på underretning.
 - 3 uker fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap om vedtaket.
 - Vedtak som tilstår noen en rettighet; 3 mnd fra vedtaket ble truffet.


Absolutt klagefrist: 1 år



Formelle krav til klagen

FVL
§§ 32



- Undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Nevne vedtaket det klages over.
- Nevne den endring som ønskes i det vedtaket det klages over.
- Ved feil eller mangler, setter kommunen kort frist for rettelse eller utfylling.



Avvisning av klagen

FVL
§§ 34

- Kommunen kan avvise klagen bl.a. dersom:
 - klagefristen er utløpt
 - ikke rettslig klageinteresse
 - spørsmålet avgjort i bindende reg.plan/dis
 - formelle krav ikke er oppfylt etter gitt frist
- Kommunen vurderer ikke innholdet i klagen.
- Avvisningsvedtaket kan påklages.

Behandling av klagesak

FVL
§§ 33

- Klagen oversendes motpart for uttalelse.
- Alternativ 1 - kommunen fastholder sitt vedtak:
 - Klagen oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.
- Alternativ 2 - kommunen endrer sitt vedtak helt eller delvis:
 - Partene gis ny klageadgang.



Utsatt iverksetting (av vedtak)

Oppsettende virkning

FVL
§§ 42

- Godkjent vedtak kan gjennomføres straks det er fattet og meddelt parten.
- Oppsettende virkning betyr at arbeidene ikke kan igangsettes før klagen er avgjort.
- En beslutning om oppsettende virkning kan påklages.
- Fylkesmannen må behandle klagen innen 6 uker.



Vilkårene for å bestemme utsatt iverksetting. (fvl. § 42)

Vilkårene fremgår ikke av loven, men praksis. Forvaltningen må vurdere om

- Iverksetting gir uopprettelig skade, f. eks. ved riving og fyllinger i sjø
 - Sannsynligheten for at klagen får medhold, jf. herunder dispensasjonssaker.
 - Saker med stor økonomisk betydning
- Kun begrunnelsesplikt der kommunen avslår krav om utsatt iverksetting.



Saksomkostninger

FVL
§§ 36

- Når et vedtak endres til gunst for en part, kan han kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket.
- Endringen kan være vedtatt av kommunen eller av klageorganet.
- Det er bare nødvendige og vesentlige kostnader som dekkes. Klageinstansen avgjør.
- Har det vesentlig vært en tvist mellom parter, kan parten som har satt fram krav om endring av vedtak, pålegges å betale den andre part helt/delvis de særlige saksomkostnader som kravet har medført. (+ Rimelighetsbetraktninger)



Takk for oppmerksomheten.



■
■
■

Tolking av gamle arealplaner



v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

■
■
■

Byggeforskrift av 1949

- Ny forskrift, ikke ny bygningslov
- Inneholder ikke regler for beregning av utnyttingsgrad
- NS 848, første standard for areal- og volumberegninger av bygninger kom i 1954
- Definerer bruttoareal tilnærmet likt som i NS 3940 (dagens gjeldende standard)
- Tar ikke stilling til hvilke arealbegreper som skal brukes ved fastsettelse av planbestemmelser

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

■
■
■

Bygningsloven av 1924

- Gjaldt i utgangspunktet kun i de større byene, i tillegg til kommuner som selv hadde vedtatt å gjøre den gjeldende
- Tekniske krav er satt som detaljerte minimumskrav til de enkelte konstruksjonsdeler og materialer
- Reguleringsplaner som er vedtatt i medhold av 1924-loven er ofte veldig overordnede, og uten bestemmelser.

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Byggeforskrift av 1969



- Første forskrift med detaljerte regler for areal- og volumbegreper
- Inneholder måleregler for utnyttingsgrad, bygningers høyde, og etasjetall
- Endringer i måleverdighet for arealer når forskriften endres i 1979



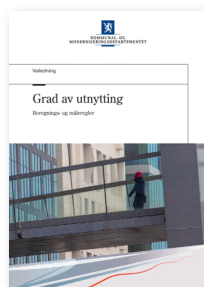
Plan- og bygningsloven av 1985



- Spesifiseringer av måleregler for utnyttingsgrad og høyder
- Byggeforskrift av 1987 gir mer detaljerte føringer for forskjellige areal- og volumberegninger
- Begrepene tillatt bebygd areal, tillatt bruksareal og tillatt tomteutnyttelse innføres.



Hjelpemiddel



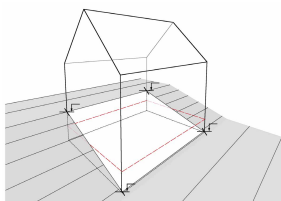
Bruksareal (BRA)



- Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer
- Areal under takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke medregnes i bruksarealet
- For bygninger med takutstikk mer enn 1,0 m ut fra fasaden skal det arealet som ligger mer enn 1,0 m innenfor takutspringet legges til bruksarealet
- Takutstikk som ligger høyere enn 5,0 m over planert terreng skal ikke legges til bruksarealet
- Areal som er nødvendig for å dekke planens krav til antall parkeringsplasser skal medregnes i BRA
- Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer, måles med tenkte plan for hver 3,0 m høyde.



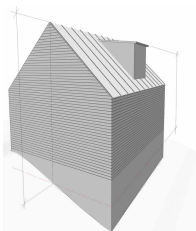
Planert terrengs gjennomsnittsnivå



Et tenkt plan som illustrerer gjennomsnittshøyde rundt en konstruksjon



Gesimshøyde og mønehøyde



- Gesimshøyde er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå til skjæringspunktet mellom vegg og takflate i toppen av takflata
- Mønehøyde er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå til mønet



Tomteareal

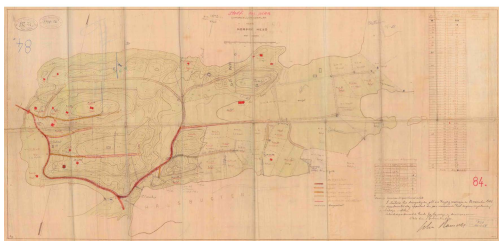
- Brutto tomteareal er hele tomta, mens netto tomteareal er den delen av tomta som er avsatt til utbyggingsformål
- I noen reguleringsplaner kan det også legges til tilleggsarealer

U-grad

Forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

Eksempler

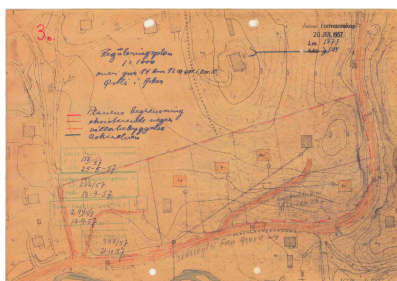
Reguleringsplan fra 1926



- Ikke så mye informasjon på plankartet
- Ingen tilhørende bestemmelser



Reguleringsplan fra 1957



Reguleringsplan fra 1957

Stadfestet 14.10.1957
Østlie

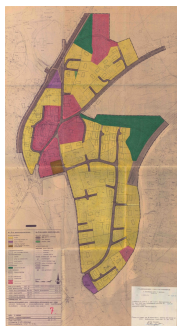
Kommunestyret vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 etasjer og uthus (garasje) i en etasje.
2. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal og gesimshøyden må ikke overstige 6 ½ m fra ferdig terreng når det gjelder 2 etasjes hus, og 4 m fra ferdig terreng for mindre hus.
3. Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 kvm.
4. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, og hekker ikke nærmere enn 1 m til grensen og ikke høyere enn 2 m.
5. Parsellselgere er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
6. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av Asker bygningsråd innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter samt bygningsforskriftene.



Reguleringsplan fra 1980



Reguleringsplan fra 1980

§ 3. Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate 2 etasjer hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette. Innredning av bolig i underetasje tillates innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Høyde fra ferdig planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 m og for 2 etasjes bebyggelse max. 6,50 m.

§ 4. Max. utnyttelsesgrad er angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden, inkl. garasjer, beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. På tomten skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max. 36 m².

§ 6. Bebyggelsen skal ha utforming som harmonerer med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet skal godkjenne takvinkel og skal påse at denne og utforming forøvrig harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse.



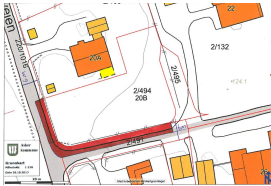
Eksempel: hva kan tillates på eiendommen




Grunnareal (brutto areal) 836 m²
U-grad er 0,15



Beregning av tilleggsareal




- Reguleringsbredde for veien er 6 meter
- Lengden av grensa mot veien er 52 meter
- Tilleggsarealet blir da $52\text{m} \times (6\text{m}/2) = 156\text{ m}^2$
- Brutto grunnareal blir $836\text{ m}^2 + 156\text{ m}^2 = 992\text{ m}^2$
- Maksimal U-grad er 0,15
- $992\text{ m}^2 \times 0,15 = 148,8\text{ m}^2$



Beregning av gesimshøyde

- Etter forskriften beregnes gesimshøyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå
- Denne planen angir gesimshøyde til å være maksimalt 3,5 meter for 1-etasjes hus, og 6,5 meter for 2-etasjes hus.
- Her må bestemmelser om etasjetall, og gesimshøyde ses i sammenheng



Etasjetall



- Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i etasjetallet.
- Loft regnes med i etasjetallet når det er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.



Reguleringsplan fra 1993



Reguleringsplan fra 1993



- Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
- Veiklasser/normalprofiler går av plankartet i stedet for å hentes fra vei- og gatenormal



Bestemmelser (forretningsområde)

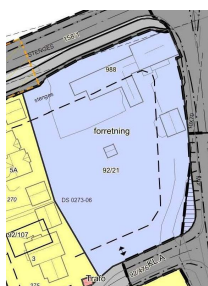


§ 12.

U-graden skal i forretningsområdene ikke overskride 0,35 av netto tomteareal, og det skal være 1 parkeringsplass pr. 25 m² salgs- og lagerlokale og 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontorlokale.



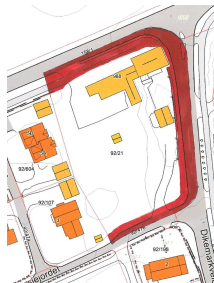
Eksempel: forretningstomt



- Tomtestørrelse: 3525 m², hele eiendommen er regulert til forretning
- Ved beregning av u-grad skal halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m legges til tomtearealet



Eksempel: forretningstomt




Halvparten av tilstøtende vei legges til tomtearealet. Dette tilsvarer ca 1200 m²
Maksimalt bruttoareal for eiendommen blir

$$(3525 + 1236) \times 0,35 = 1666 \text{ m}^2.$$

Dette inkluderer alt måleverdig areal i alle etasjer.


Parkeringsplasser skal ikke medregnes, men man må vise at man har nok plass til parkering på eiendommen.






MOTTAKSKONTROLL

09.02.2016
Marianne V. Estevenin







Sjekkliste

Alle kommuner burde utarbeide en sjekkliste for mottak og gjennomgang av byggesak.

Hvorfor?

- bidrar til likebehandling av byggesaker
- sger for at ingen sjekkpunkter blir glemt
- viktig sttte for nye saksbehandlere






Sknadsskjema

Aktuelle skjema ved innsending av byggesak:

- Blankett 5174: sknader med ansvarsrett (rammetillatelse og ett-trinns)
- Blankett 5153: sknader uten ansvarsrett


Det er ikke skjemaplikt i byggesaker. Dersom noen velger å sende inn sknad under en annen form, mÅ all viktig informasjon som er nÅdvendig vÅre med.



Søknadsskjema

Hva er viktig å sjekke i første omgang?

- Type sak
- Gnr. / bnr.
- Er det noen dispensasjoner?
- Underskrift fra tiltakshaver og søker (saker med ansvarsrett)



Norsk Kommunalteknisk Forening

Registrering av saken

Sjekk om saken er riktig registrert:

- riktig saksbehandler
- gårds- og bruksnummer
- adresse
- riktig sakstype
- e-poster og organisasjonsnummer




Norsk Kommunalteknisk Forening

Historikk

Alltid ta ett søk på gnr. / bnr.

- har det vært forhåndskonferanse?
- er det flere søknader på eiendommen?
- har samme tiltak blitt omsøkt tidligere?
- er det noen registrerte ulovligheter på eiendommen?



Norsk Kommunalteknisk Forening

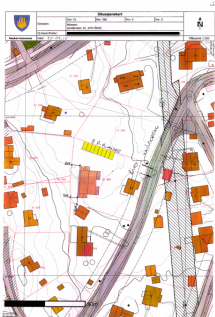
Nabovarsling



- Er dispensasjonene varslet?
- Er alle naboer og gjenboere varslet?
- Er søknaden sendt inn etter at fristen for bemerkninger/protester til nabovarslet er utløpt?
- Er gjenpart av nabovarsel innsendt?
- Er kvittering for nabovarsel innsendt?



Situasjonskart



- Er kartet gyldig?
- Er tiltaket inntegnet?
- Er tiltaket målsatt?
- Er avstand til nabogrense målsatt?



Tegninger



- Er eksisterende tegninger innsendt?
- Er fremtidige tegninger innsendt?
- Plan – snitt – fasader?
- Er tegningene målsatt?
- Romfunksjon er påført?
- Er eksisterende og fremtidig terreng inntegnet på fasadetegningene?



NOEL LARSEN
Arkitekt




Plan

Tiltaket sjekkes opp mot:


- reguleringsplan med bestemmelser
- bebyggelsesplan med bestemmelser
- kommuneplan med bestemmelser
- komunedelplan med bestemmelser
- eventuelle andre planer

Er tiltaket avhengig av dispensasjon? Er alle dispensasjonene omsøkt og nabovarslet?



Dispensasjon

Er søknad om dispensasjon begrunnet?
Fordeler og ulemper?




Gjennomføringsplan

Er gjennomføringsplanen underskrevet av ansvarlig søker?

Er tiltaket tilstrekkelig belagt med ansvarsretter?
Er skjemaet riktig utfylt?

Er uavhengig/obligatorisk kontroll ført inn?



Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan

Prosjekt: **0 - 1** / **1. nr 1**

Plan: **1** / **28.01.16**

Utbygger: **Kommune og Gress**

Alle handlinger i plan	Saksbehandler	Status	Ferdigstillelse	Ferdigstillelse	Tilgjengelighet for offentlighet				Dokumentasjon av planarbeid
					Informasjon	Samråd	Offentlig høring	Godkjenning	
SØK	seter for tilhølet	1	Arbeidet er ferdig	28.01.16					
PRØ	prosjektering av hele tilhølet	1	Arbeidet er ferdig	28.01.16					
UTF	utførelse av hele tilhølet	1	Byggestart					X	
Kontroll	Kontroll av grunnarbeid og prosjektering	1	Inng. Ross AS	28.01.16					X
Kontroll	Kontroll av utførelse: basen (gjennomføring av arbeid)	1	Byggestart					X	

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Utomhusplan

Når skal utomhusplan foreligge?

- ved bygging av nye bygg
- når dette er ett krav i planbestemmelsene

Hva skal utomhusplan inneholde?

Avhengig av hva som er krevet i planbestemmelsene burde utomhusplan vise følgende:

- bygninger
- innkjøring og sнопlass
- parkering på terreng
- areal som inngår i MUA
- støttemurer
- plass til avfallshåndtering
- lekeplasser
- vegetasjon

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Utnyttelsesgrad

Foreligger beregning av utnyttelsesgrad?


Se blankett 5175: Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Er grad av utnytting innenfor tillatt grad av utnytting?

NKF
Norsk Kommunalteknisk Forening

Teknisk

Før vedtak kan fattes skal også vann og avløp samt vei kontrolleres. Enten gransker saksbehandler dette selv eller må uttalelse innhentes fra "teknisk".



Boligspesifikasjon i matrikkel

Viktig skjema pga matrikkelføring som alle kommuner er pålagt til å utføre.





Konkludere


Er det mangler i saken?

- Nei: skrive vedtak
- Ja: vurdere

Ja, det er mangler:

- Det er mangler, men er saken bra nok? Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Er saken bra nok kan det fattes vedtak.
- Er manglene små? Kanskje det vil være hensiktsmessig å ringe søker for å meddele manglene. Sendte også en e-post som referer til samtalen og oppsummerer manglene. Det gis kort frist for komplettering. Loggføre e-posten i saksbehandlingssystemet.
- Er manglene store? Skrive mangelbrev. Vurdere tilsyn av søknadsdokumentene. Gi en frist på 30 dager. Dersom søknaden ikke kompletteres innen fristen avsluttes den.






Oppsummering

Søknad og dokumentasjon: SAK 10 kapittel 5
Kommunens saksbehandling: SAK 10 kapittel 6
Krav til innhold og behandling av søknader: pbl. kapittel 21

Kilder bilder og illustrasjoner:
Røyken kommune





SLUTT



■
■
■

Veiledningsmaterieill



v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no

■ ■ ■ NKF
BYGGESAK

1

■
■
■

Hva har NKF?

- Temapakker
- Tiltakstyper (= tiltakslista)
- Informasjonsark:
 - Pr i dag 12 + 10 = 22 ark
 - Bokmål og nynorsk (12 stk)
- Eksempelsamling om anvendelse av byggereglene ved arbeid på eksisterende byggverk - pbl § 31-2

■ ■ ■ NKF
BYGGESAK

2

■
■
■

Innhold temapakke, eksempel

Selvbyggeren:

- [1. Selvbyggeren generell del](#)
- [1.1 2015 selvbyggeren \(powerpoint\)](#)
- [2. Selvbyggeren - rutine](#)
- [4. Selvbyggeren gruppeoppgave](#)
- [5. Selvbyggeren - svar gruppeoppgave](#)
- [6. Situasjonsplan - rev 10062015](#)
- [7. Tegninger rev 10062015](#)

•En del temapakker inneholder også forslag til maler og sjekklister.

■ ■ ■ NKF
BYGGESAK

3

Tiltakstyper

Tiltakstype / Oversett	Utsatt			Henvist / Kommentar
	Par 28 a § 4-1	Par 28-4 § 3-1	Par 28-3 § 3-1	
A				
Årskatt				
Årskatt (system)				
Årskatttiltak av mindre art på et areal, som ikke er eller utgjør boligbygg	X		X	Avtal med kommunen
Årskatt tilvarende oppsett, se bygning			X	
Årskatt tilvarende, utvannet				
Årskatt (system)	X			Det er tillatt med flere årskatter på samme fastsattings- eller arealnummer, men det er bare for personaktuelle fastsattingsnummer på samme fastsattingsnummer
Årskatt (system)			X	Det finnes utsett (Par 28-3)
Ligevordtarmale (oppsett) og oppsett	X			Avtal med kommunen
Ligevordtarmale (oppsett) og oppsett	X		X	
Årskatttiltak (system) (se også info vedr. oppsett) i 2017/2018	X	X	X	Info Årskatt - kommunens behandling etter par 28-3-3
Årskatttiltak (oppsett) av arealutviklingsarbeid for arealutvikling	X	X	X	Avtal med kommunen
B				
Baderom, type 28 bygning				
Baderom	X			Reklame eller utsett, men utsett i eksisterende bygg
- Se behandling av våtrom i rapport				
Balkongutsett, se utsett/oppsett	X		X	Info utsett/oppsett



4

Infoarkene

- Har vært prioritert i 2015
- Målgruppe
 - Tiltakshavere
 - Ansvarlige søkere



5

Hvor finner du infoarkene?

- 12 ark tilgjengelige for alle på DIBK's infoside
 - Fram til 1. juli 2016
 - PDF-format
 - De viktigste i forhold til regelendringene fra 1. juli 2015
 - Utarbeidet i samarbeid med DiBK
- Tilgjengelige for kommuner som deltar i nettverkssamarbeidet i regi av NKF byggesak på NKF's intranett
 - Word-format



6

Infoarkene - hvilke tema?



Ark som finnes både på intranettet under www.kommunalteknikk.no og åpent på www.dibk.no:

4 helt nye:

- 1.Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke?
- 2.Dispensasjon: Hva er dispensasjon og hvordan søker du om å få dispensasjon?
- 3.Tegninger: Når må du legge ved tegninger i byggesøknaden og hvordan skal de utformes?
- 4.Situasjonsplan: Hva er en situasjonsplan og hvordan skal den utformes?



Infoarkene - hvilke tema?



Ark som finnes både på intranettet under www.kommunalteknikk.no og åpent på www.dibk.no:

- 5.Byggeplaner: Hva er unntatt og hva må du søke om?
- 6.Nabovarsel – innhold og varslingsmåter
- 7.Bygge selv: Mindre byggearbeid på bebygd eiendom
- 8.Garasje, bod og lignende
- 9.Tilbygg til bolig
- 10.Gjerde og levegg
- 11.Veranda, balkong og terrasse
- 12.Forstøtningsmur



Infoarkene - hvilke tema?



Ark som er tilgjengelige kun på intranettet under www.kommunalteknikk.no:

- 1.Enebolig og fritidsbolig
- 2.Større bygg
- 3.Etablering av ny leilighet i eksisterende bygg
- 4.Bruksendring
- 5.Driftsbygninger i landbruket

9



Infoarkene - hvilke tema?

Ark som er tilgjengelige kun på intranettet under www.kommunalteknikk.no:

- 6.Fasadeendring
- 7.Pipe og ildsted
- 8.Skilt og reklame
- 9.Forhåndskonferanse
- 10.Veiledning for etablering av familiebarnehage

Kommer i løpet av våren:

- Delesak
- ¹⁰•Eierseksjonering



Bruk av arkene

- Alle kan bruke de 12 arkene som ligger på www.dibk.no
 - Kan ikke tilpasses kommunen
- Kommuner som deltar i nettverkssamarbeidet kan bruke alle 22 arkene som sine egne
 - Topp- og bunntekst må beholdes som de er
 - Kommunens kontaktinformasjon og kommunevåpen kan settes inn øverst på arket
 - Eventuell kommunespesifikk info kan tilføyes i teksten



Hvor finner du infoarkene, tiltakslista og temapakken for nedlasting?

www.kommunalteknikk.no under

- Nettverksgrupper
 - Byggesak
 - Logg inn med brukernavn og passord
 - Temastoff pr år



Eksempelsamlingen

«Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg»

Eksempler på unntak fra TEK10 etter plan- og bygningsloven § 31-2




13



Eksempelsamlingen

- Finner du her:
<http://www.kommunalteknikk.no/eksempelsamling-om-anvendelse-av-byggereglene-ved-arbeid-paa-eksisterende-byggverk-pbl-s-31-2.5765220.html>
- Er tilgjengelig for alle
- Kan lastes ned gratis

14




Mål med eksempelsamlingen

Bidra til

- Enhetlig praksis i kommunene vedrørende spørsmål om tiltak i eksisterende byggverk
- Avklaring av hvilke tekniske krav som kommer til anvendelse
 - Kun «relevante krav» jf. forarbeider og rundskriv H-1/10
- Hjelp til tiltakshaver / søker for søknad om unntak

15



Pbl § 31-2

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten **uforholdsmessige kostnader**, dersom bruksendringen eller ombyggingen er **forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk**. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

16



Tekniske krav

- Pbl § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende bygg
 - Tiltak skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl
 - Utgangspunktet samme krav som til nye tiltak
 - Forarbeider og rundskriv H-1/10 sier «så langt de er relevante» («relevante» kan variere fra sak til sak)
 - Begrenses derfor som hovedregel til de deler av bygget tiltaket gjelder
 - Kan utvides til å gjelde hele bygget ved hovedombygging
 - Kan gjelde hele bruksenheten ved bruksendring

17



Tekniske krav forts.

- Hvilke krav som er relevante vil kunne variere fra sak til sak.
- Grunnlag for lik skjønnsutøvelse bør være at
 - Kravene begrenses til den delen eller funksjonen tiltaket omfatter.
 - Kravene kommer bare til anvendelse der det oppfyller en funksjon og har en effekt som samsvarer med ønsket mål for kravet

18



Vær oppmerksom på:

- Ofte behov for unntak ved tiltak i eksisterende bygg
- Eksempelsamlingen legger opp til et anbefalt sikkerhetsnivå
 - Akseptabelt nivå må vurderes i hver enkelt sak
 - Anbefalingene er ikke preaksepterte ytelser i forhold til forskriftene
- Anbefalingene tar hensyn til
 - Praksis
 - Hva er teknisk og økonomisk mulig
 - Hva gir ut fra en totalvurdering forsvarlig sikkerhetsnivå

19



Eksempelsamlingens innhold

1. Tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg
2. Unntak fra tekniske krav
3. Dispensasjon
4. Vedlikehold
5. Oppfølging av ulovlige tiltak
6. Seksjonering av eksisterende bygg
7. Eksempel på tiltak
8. Vedlegg 1 - definisjoner



20



7 eksempler

1. Ombygging av enebolig til boligbygg med to boenheter
2. Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innen en bruksenhet (boenhet)
3. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
4. Bruksendring av enebolig til familiebarnehage med 6-9 barn
5. Bruksendring fra næring til bolig
6. Tilbygg som inneholder selvstendig boenhet
7. Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet

21



Eksempel på tiltak, forts.

Oppbyggingen av hvert av de 7 eksemplene

- 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer
- 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak
- 3.0 Krav til saksbehandling
- 4.0 Ytre tekniske krav
- 5.0 Tekniske krav
- Sjekkliste - relevante krav

22



Eksempel på tiltak, forts.

- I pkt. 5 i hvert eksempel gjennomgås TEK10 kapittel 7-15;
 - Vurdering av om den enkelte bestemmelse antas å være relevant
 - Anbefaling i forhold til vurdering av
 - Uforholdsmessige kostnader
 - Forsvarlig sikkerhet
 - Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

23



Eksempel på tiltak, forts.

- Sjekklistenes oppbygging;

KRAVSPUNKT TEK10	RELEVANT	MERKNAD
Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Ja	
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo	Ja	
§ 7-3. Sikkerhet mot skred	Ja	
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fløtskred	Ja	
Kapittel 8. Utreareal og plassering av byggverk		
§ 8-1. Utreareal	Nei	
§ 8-2. Utreareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Utreareal	Nei	
§ 8-5. Generelle krav til gangøstetog gangtårner	Nei	
§ 8-6. Gangøstetor til byggverk	Nei	
§ 8-7. Gangøstetor til utegpistolareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-8. Bjørnaskotter	Nei	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	
§ 8-10. Trapp i utetreareal	Nei	

24



Eksempelsamlingen revideres



1. utgaven er fra våren 2015
2. utgaven kommer våren 2016
 - Oppdateres for lov- og forskriftsendringer pr. 01.07.2015 og 01.01.2016
 - Utvides med to eksempler

25





26



■
■
■
■

DISPENSASJONER
V. Eilert Eilertsen.
Advokat og tidligere bygnings- kart og
oppmålingssjef.



Norsk Kommunalteknisk Forening

1

■
■
■
■

Dispensasjon er å gjøre unntak fra plan- og bygningsloven eller arealplaner og bestemmelser gitt med hjemmel i loven i et konkret tilfelle

- Det kan ikke gis dispensasjon fra prosessuelle regler - (saksbehandlingsregler, pbl §19-2,2)
- Den enkelte lov eller forskriftsbestemmelse gir ofte valgmuligheter og elastiske løsninger slik at dispensasjon ikke er nødvendig
- Dispensasjon fra plan fører ikke til at planen endres


Norsk Kommunalteknisk Forening

2

■
■
■
■

Disp. fra Teknisk forskrift

- Forskriften angir ofte funksjonskrav som i seg selv er elastiske slik at dispensasjon er mindre aktuelt
- Men det blir disp. når teknisk forskrift angir eksakte krav.
- Det kan ikke dispensereres fra målreglene og beregningsregler
- Ved tiltak med eksisterende byggverk og bruksendringer har loven en egen unntaksbestemmelse
- Dispensasjonsadgangen gjelder ikke andre lover som for eksempel arbeidsmiljøloven


Norsk Kommunalteknisk Forening

3

Hvorfor har vi bestemmelser om unntak?

- Det er "umulig" å lage bestemmelser som alltid gir gode løsninger og likebehandling. En bestemmelse er et verktøy som ikke kan/skal brukes på alle tenkelige situasjonen.
- Derfor behov for en SIKKERHETSVENTIL.



4

Hvem kan treffe vedtak om dispensasjon?

- Kommunen kan treffe vedtak om dispensasjon, jfr. §§ 19-2 og 19-4
- Dispensasjonskompetansen kan delegeres ved delegasjonsreglement

Kommunen kan i visse tilfeller bli fratatt myndigheten til å dispensere.



5

Endringer som følge av ny lov

- Kap. 19 erstatter § 7
- Vilkårene som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon ble klargjort og strammet noe inn.
- "særlige grunner" er borte og bestemmelsen er utformet slik at det blir tydeligere hvilke vurderinger som må foretas.



6

Saksgangen, pbl kap. 19

- Grunngitt søknad, søker har ansvaret
- Nabovarsling, særskilt eller sammen med byggetiltaket
- høring/uttalelse fra berørt myndighet
- vurdering og vedtak



7

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

- Dispensasjon **krever grunngitt søknad**. Før vedtak treffes, skal **naboer varsles** på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. **Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt**, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.



8

Hvordan forberede en søknad om dispensasjon;

- Viktig å gjøre grundig jobb med gode illustrasjoner slik at saken ikke kommer galt ut
- Prosjektere og undersøke plan og bestemmelser, naboeiendommer mm
- Forhåndskonferanse med kommunen
- Undersøkelser med andre myndigheter, naboer med mer
- Utsending av nabovarsel
- Kommer det inn noen merknader? Ta stilling til disse. Svar nabo hvis mulighet for enighet eller annen løsning
- Hvis ingen merknad, merknaden løst eller umulig å løse – SEND SØKNAD med orientering om hvordan man forholder seg til merknad



9

Grunngitt søknad. Dette er ansvarlig søkers oppgave § 19-1

- Byggesøknaden må inneholde opplysninger om tiltaket er avhengig av dispensasjon
- Det må redegjøres for hvilke bestemmelser det ønskes dispensasjon fra
- Søknaden må begrunnes
- Det skal anføres spesifiserte, klare og relevante hensyn



10

Grunngitt søknad

- Begrunnelsen bør "matche" lovtæksten
- Hvilke argumenter er relevante og hvilke er ikke relevante?
- Mange meninger og ingen klare svar
- Det viktigste – vær grundig, søker kan gjerne ta med både økonomisk og personlige grunner. Alt kan ha betydning ovenfor saksbehandler og ikke minst politikerne
- MEN – vær kritisk til ordbruk og bilder. Husk kort og mest mulig konkret – rett på sak



11

Søknad om dispensasjon må nabovarsles (§ 19-1):

- Unntak 1: - åpenbart ikke berører naboens interesser
- Unntak 2: - ukjent adresse, ikke matrikkelført, pbl § 21-3

Andre forhold:

- Ved riving: - de som har pengeheftelser skal varsles.
- Kan varsle byggesak og disp-sak samtidig.



12

Høring hos berørt myndighet

- Fylkeskommune, fylkesmannen og statlig fagmyndighet
- Manglende høring – ugyldig vedtak? Fvl § 41
- Kommunen bør ikke dispensere når en fagetat har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden §19-2, fjerde ledd

13



Høringsparter

- Kommunen vurderer hvilke statlige myndigheter som er høringsinstans i den aktuelle sak.
- Det foreligger ofte klare retningslinjer for hvem som skal høres om hva.
- Er kommunen i tvil er det tryggest å sjekke dette med høringsinstansen på forhånd

14

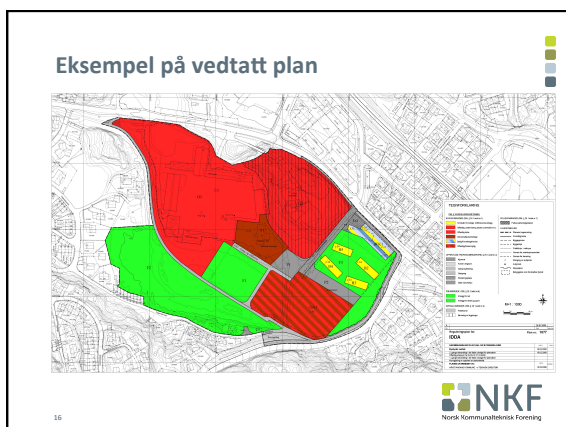


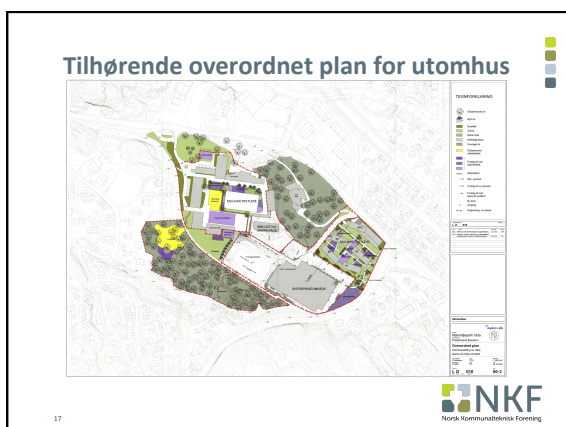
Dispensasjonsvurdering § 19-2,2

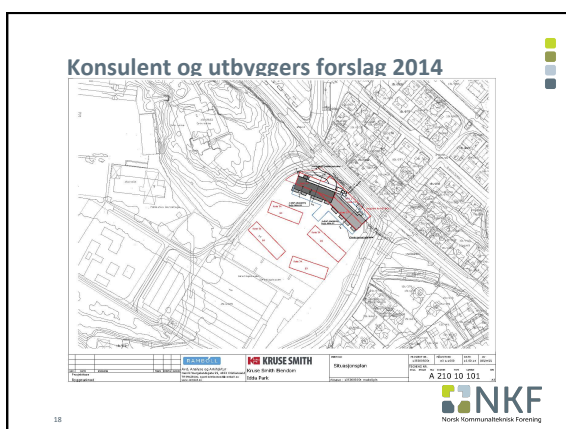
- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

15









Tilhørende forslag til utomhusplan

19

Vurdering § 19-2, 3. og 4. ledd

- Hvis disp. fra lov og forskrift: Konsekvensene for helse, miljø og sikkerhet og tilgjengelighet skal vektlegges
- Hvis disp. fra plan og forbudet i strandsonen: Bør ikke gå i mot berørt statlig eller regional myndighet

20

To trinns vurdering

- Trinn 1: Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
- Trinn 2: Hvis "nei" på trinn 1, så må fordelene være klart større enn ulempene etter en konkret helhetsvurdering.
- Der det ikke foreligger noen "ulemper", vil det ofte være nok at det påvises en relevant fordel.

21

Eks. Vurdering vilkår 1.

Kommunen må vurdere disse **hensynene**, og hvis de blir **vesentlig** tilsidesatt kan en dispensasjon ikke gis.

- Hensynet bak bestemmelsen og i lovens formålsbestemmelse(-)
- Den enkelte bestemmelse/plan må tolkes mht. hva som er viktige hensyn
- Berører disp vesentlige forutsetninger i plan/bestemmelse?
- Statlige og regionale rammer og mål. Uttalelser fra andre myndigheter.
- Områder med spesielt vern?
- Vesentlige offentlige/allmenne hensyn i området.
- Vil hensynet som bestemmelsen ivaretar bli skadelidende?



22

Fordelen klart større enn ulempene

- "I tillegg må fordelen ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"
- Fordelen for hvem?
- Ulempene – konkrete ulemper som følge av dette tiltaket
- Dispensasjon kan gis



23

Eks. Vilkår 2

Fordelene må være klart større enn ulempene.

- Fordelen må bygge på areal- og ressursdisponeringshensyn (samfunnshensyn), ikke den enkeltes behov unntatt i helt spesielle tilfeller.
- Det må gjøres en konkret vurdering av hvilke ulemper som følger av tiltaket
- Er det ingen(små) ulemper kan det stilles mindre krav til fordelens tyngde.



24

Individuelle hensyn knyttet til søker eller nærtstående

- Sosiale og helsemessige forhold.
- Økonomiske forhold.

Kan telle med som fordel, men det kommer an på hvilken regel som settes til side

25



Eksempel: Avstand til nabogrensen

- Hensyn bak bestemmelsen er brannsikkerhet, lys og luft og estetisk utforming av omgivelsene
- Vilkår 1 ok: Bygningene ligger langt fra hverandre, hensynene gjør seg ikke gjeldende
- Vilkår 2: Fordeler mot ulemper vurderes

26



Eks: Areal avsatt til LNF formål

- Hensyn bak bestemmelsen er å fremme friluftsinnteresser –
- Vilkår 1: tiltaket vil komme helt inntil en badestrand/sti og virke sterkt privatiserende, hensynene vesentlig tilsidesatt. Avslag.
- Vilkår 2 - fordeler mot ulemper vurderes ikke.

27



Eks: grad av utnyttning

- Vesentlig avvik fra U-grad berører viktige planforutsetninger
- Husk barn og unges interesser – lekeplassnorm
- Veikapasitet – parkeringsnorm
- Omregulering godt alternativ



28

Dispensasjonsvurderingen

- Særskilte vurderingstema i 3. og 4. ledd
 - Hms og tilgjengelighet
 - Uttalelser fra statlig el. regional myndighet.

Skjønnsmessig sluttvurdering

- Disp kan gis. Ikke plikt, men avslag kan nok da lettere oppheves som usaklig.
- Rettsanvendelsesskjønn - domstolsprøving.



29

4 typiske situasjoner

- Kommunen avslår søknaden uten å opplyse at det er mulig å søke om dispensasjon
- Kommunen vurderer dispensasjonen uten at det er søkt om dette
- Kommunen gir tillatelse uten at nødvendig dispensasjon er gitt
- Søker nekter å søke om dispensasjon



30

Uenighet med søker om dispensasjon er nødvendig



- Kommunen avviser søknaden siden den ikke er komplett
- Søker får klagerett over avvisningen og får dermed prøvd spørsmålet om det er nødvendig med dispensasjon

31



Dispensasjonens omfang



- Dispensasjonen gjelder bare det tiltak det er gitt dispensasjon for
- Faller bort etter 3 år, §21-9, første ledd gjelder
- Midlertidig dispensasjon, § 19-3 – tidsbestemt eller inntil en bestemt hendelse skjer

32



Det som taler mot dispensasjon



1. Dispensasjonen berører vesentlige forutsetninger i reguleringsplanen
2. Der er områder med spesielt vern
3. Det er påvist vesentlige offentlige/allmenne interesser i området
4. Hensynet (som en bestemmelse beskytter), blir i vesentlig grad skadelidende

33



Eks. Samlet vurdering 1+2

- Hvis konklusjonen er dispensasjonen **ikke vesentlig tilsidesetter hensynene** bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse og at fordelene er klart større enn ulempene så skal kommunen vurdere om det er grunn til å gi dispensasjon.
- Plikt for kommunen hvis foreligger en overvekt:
- **Hvis ja:** - nok å trekke ut det viktigste av vurderinger som er gjort (i eks. vurdering A og B).
- **Hvis nei:** - gi en saklig skriftlig begrunnelse for avslaget. En slik saklig begrunnelse kan være at man ønsker å se saken i sammenheng med andre saker, eller at det skal utarbeides en ny plan i nær fremtid, eller at det er gitt nok dispensasjoner.



34

Eksempler på begrunnelser som fremdeles ikke er relevante etter pbl.

- Planen er uhensiktsmessig
- Ledd i arveoppgjør
- Økonomiske forhold
- Er skattebetaler i kommunen
- Trenger bedre plass
- Eiendommen trenger vedlikehold
- Det er ikke negativt for noen



35

Ikke relevant begrunnelse (1)

- 1. Reguleringsplanen er uhensiktsmessig.**
Da må det omreguleres. Jo nyere plan – jo vanskeligere. (Men planen kan inneholde feil)
- 2. Ledd i arveoppgjør.**
Dette kan alle anføre – begrunnelsen er forståelig men ikke relevant
- 3. Økonomiske forhold.**
(Eks. Regningsvarende å bygge en etasje til). Utbygger må bære risikoen ved prosjektet. Men der to likeverdige forslag fremmes kan det forhold at det ene er vesentlig mer kostnads-krevende kanskje pga. sprengning etc. være et moment. Det bør nok foreligge andre særlige grunner, alene er det ikke et tilstrekkelig tungtveiende hensyn.



36

Ikke relevant begrunnelse (2)



4. Innbygger i kommunen.

Alle må behandles likt uavhengig av hvor de bor, rase, politisk tilhørighet, individuell væremåte etc. Bygdefolk skal ikke særbehandles.

5. Trenger bedre plass.

Den ser vi ofte. Men kanskje hvis den bedre plassen råder bot på mangler som støttes av teknisk forskrift?



37

Ikke relevant begrunnelse



6. Eiendommen trenger vedlikehold.

Argumentet er at økonomisk gevinst som følge av en dispensasjon er nødvendig for vedlikeholdet. Vedlikehold nødvendiggjør store ombygninger.

7. Det er ikke negativt for noen.

Da har man tatt det omvendte utgangspunkt i forhold til hva en dispensasjon er ment å være, det skal være positive grunner som taler for.



38

Det som taler for dispensasjon



1. Planformålet i liten grad berørt og andre hensyn regelen/planen beskytter i liten grad blir skadelidende

2. Grovmasket plan

3. Støttes av retningslinjer for disp. i kommunen



39

Eksempler på begrunnelser som er relevante

- Tiltaket er i tråd med ny, ikke vedtatt plan
- Området ellers er ferdig utbygd
- Strøket har endret karakter siden reguleringsplanen ble vedtatt
- Gjenoppbygging etter brann
- Bygging på gamle tufter
- Bedre beliggenhet i forhold til terreng og naboer
- Et ledd i utvikling av landbruks-eiendommen – Landbruk pluss



40

Relevant begrunnelse (1)

1. **Ny bebyggelse - mindre i strid og - til mindre sjenanse**
enn lovlig etablert bebyggelse.
Det er viktig her å tenke på at en eiendom fort kan skifte eier og da vil ikke disse hensynene lenger være relevante
2. **Personlige forhold.**
Individuelle forhold knyttet til søker eller nærstående.
Rullestolbrukere, nødvendig med pleiere til handicappede barn. Uttalelse fra Lege?
3. **Planen er (gammel og) uhensiktsmessig.**
– ja da må man omregulere.
Dette blir verre hvor nyere planen er. Mulig med midlertidig disp. Det er viktig at dette da ikke er et område som stadig er i utvikling, da vil en slik begrunnelse ikke kunne holde, men vil derimot støtte et vedtak om at området bør omreguleres.
En dispensasjon må ikke skape presedens



41

Relevant begrunnelse (2)

4. **Tiltaket er i tråd med ny, ikke vedtatt plan.**
Planen må være nesten ferdigbehandlet og fått tilslutning. De er ikke nok at privat utbygger er i ferd med å fremme et forslag til reguleringsplan.
5. **Området er ellers ferdig utbygd.**
Planen motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommer.
6. **Området har endret karakter.**
Ny regulering har åpnet for nytt boligfelt/hyttfelt like inntil og det er etablert ny infrastruktur i området.



42

Gjenoppbygging etter brann.

7. Dette er en grunn som veier tungt, men man kan få krav om annen plassering. Det forutsetter at ny bygningen har noenlunde samme omfang, søknad om gjenoppføring i 2 etasjer etter brann av en 1-etasjes hytte ble avslått.

- Men nye planforutsetninger kan tale for at huset ikke gjenoppføres (eks: ikke disp for å gjenoppføre på regulert veigrunn)



43

Relevant begrunnelse (3)

8. Bygging på gamle tufter.

Hvor gamle tufter?

9. Bedre beliggenhet i forhold til terreng og naboer.

Mindre terrenginngrep, større solinnslipp for nabo, mindre silhuettvirkning etc., særlig i forhold til plassering og høydeplassering.

10. Ledd i utvikling av landbrukseiendom – Landbruk Plus.

Må ligge innenfor dette begrepet, ikke enhver utvikling og det må sees i forhold til ulemper for andre. Vi har eksempler på at en laftevirksomhet etter sitt omfang var for stor og at oppføring av lavvo ikke kunne godkjennes. Seter omgjøres til fritidsbolig.



44

Relevante hensyn forts..

- Fremmer et hensyn som støttes av lov og forskrift ved å se bort fra et annet hensyn
- Eks: Dispenserer fra utnyttelsen – oppnår bedre tilgjengelighet



45

Eksempel 1 (Frøya) Gjenoppføring av naust som brant i 2006

- Måtte flyttes ½ meter bort fra sjøkanten og settes på pæler, ellers som tidligere naust
- Området avsatt i k.pl. Til LNF IV; spredt utbygging.
- Det kreves disp. fra ny pbl. § 1-8
- Området var allerede sterkt privatisert

46



Eksempel



Gangbro over et område satt av til trafikkareal. Løsningen til nytte for allmenheten. Dispensasjon gitt m/vilkår om fri passeringshøyde 4,5m (utrykningskjøretøy).

47



Praksis i kommunen

- Kommunens troverdighet
- Forutberegnelighet/likhet for loven
- Presendensregister
- Rulleringer og endringer av planer
- Like saker skal behandles likt
- Forholdet mellom rådmann og politikerne

48



Krav til vedtaket



- Avslag på søknad om dispensasjon skal begrunnes (regelen settes vesentlig til side eller fordelene veier ikke opp ulempene)
- Like viktig å synliggjøre at vilkårene for å få dispensasjon er oppfylt. To-trinns vurderingen må også gjøres skriftlig

49



Virkingen av feil



- Dersom kommunen har gitt tillatelse til et tiltak, uten at nødvendig dispensasjon er gitt dvs. fremgår tydelig av vedtaket, vil tillatelsen når som helst kunne bli gjort ugyldig.

50



Alternativer til dispensasjon



- Vedta (på delegert myndighet) mindre reguleringsplan i tråd med rammer og retningslinjer i kommuneplanens arealdel når denne er mindre enn 4 år gammel, § 12-2,2
- Vedta mindre reguleringsendring, § 12-12-,2. (eventuelt administrativt)

51



Eksisterende byggverk pbl § 31-2

- Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av Pbl 1985 § 87 og § 88
- Fastslår at pbl gjelder for tiltak på eksisterende bygg
- Hovedregel; omfatter de deler av byggverket tiltaket gjelder for
- Det kan stilles krav om bygningsteknisk oppgradering og istandsetting av andre deler av byggverket for at det skal være forsvarlig å gjennomføre omsøkte tiltak ut fra hensynet til HMS eller kost/nytte – vurdering.
- Kan gis **unntak for tekniske krav** når det er forsvarlig (for å sikre hensiktsmessig bruk)
- Se eksempelsamling på DiBk/NKF sine hjemmesider

52



Unntak etter pbl § 31-2, 4.ledd

- Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

53



Forts. § 31-2

- Det er altså hjemmel for å gjøre unntak av hensyn til kostnadene ved å følge TEK.
- Det kan settes vilkår for tillatelse til unntak
- For eksempel - lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.
- Veies mot kravet til forsvarlighet, slik at det ikke avvikes fra vesentlige og viktige krav. Om nødvendig må kommunen da heller nekte tillatelse etter denne bestemmelsen.

54




Takk for meg!



■
■
■

TILSYN

09.02.2016
Marianne V. Estevenin


Norsk Kommunaltetnisk Forening

■
■
■

Tilsyn er en kommunal oppgave og en kommunal **plikt**.


Norsk Kommunaltetnisk Forening

■
■
■



«Ikke byggetillatelse?» spur inspektoren. «I s fall blir jeg n dt til a foreta en inspeksjon for a se om trehuset er bygget i overensstemmelse med gjeldende byggeforskrifter og sikkerhetsbestemmelser.»


Norsk Kommunaltetnisk Forening

Hva er tilsyn?



Tilsyn er kommunens virkemiddel for å følge opp byggesaker med hensyn til lovliggheit, kvalitet, prosess og foretakene.

Tilsyn kan føres i alle byggesaker, samt ved ulovligheter.

Tilsyn kan føres på mange forskjellige måter.



Hvorfor?



Det overordnede målet med å utføre tilsyn er å sikre det offentlige interesser i at bygningene har god kvalitet og beskytte brukerne mot skade og ulemper.

Tilsyn er ett av de viktigste virkemidlene samfunnet har for å få gode, trygge og brukertilpassede bygg.

Tilsyn bidrar til at aktørene er kjent med og følger regelverket.

Ett av formålene med tilsyn er å forebygge og redusere byggefeil.

Ved tilsyn vurderer kommunen om tiltaket gjennomføres eller er gjennomført i overensstemmelse med gitte tillatelser og plan- og bygningsloven med forskrifter.

Ny plan- og bygningslov setter større fokus på tilsyn. Byggesaksprosessen er under forenkling. Det skal være enklere å søke, men kommunene skal satse mer og mer på tilsyn.



Når?



Tilsyn kan skje når som helst i løpet av byggesaken. Ved søknad, prosjektering, utførelse og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Kommunen kan gjennom hele byggesaksprosessen kreve tilleggsopplysninger og inspisere tiltaket.

Kommunen har klar plikt til å føre tilsyn på disse tre områder:

- oppfølging av allerede gitt pålegg
- ulovligheter kommunen er klar over
- prioriterte tilsynsområder i henhold til SAK 10 § 15-3

Kommunens tilsynsplikt følger av plan- og bygningslovens § 25-1.



Hvordan?



Mens plan- og bygningslovgivningen setter et rekke krav til byggesaksbehandling, åpner regelverket for at kommunen selv vurderer hvordan tilsynet skal gjennomføres.



Forskjellige tilsyn



Det finnes forskjellige typer tilsyn avhengig av når i prosessen de foretas og omfang.

Røyken kommune har definert 5 typer tilsyn:

- Tilsyn i saksbehandlingen
- Tidsavgrensede tilsyn
- Dokumenttilsyn
- Aksjonstilsyn
- Tematilsyn



Tilsyn i saksbehandlingen



Tilsyn i saksbehandling foretas ved mottaks kontroll, dvs. første gjennomgang av byggesaken.

Dersom saksbehandler går utover vanlig saksbehandlingsrolle kalles dette for tilsyn i saksbehandlingen. De undersøkelser som er nødvendig for å opplyse byggesaken tilstrekkelig til å fatte vedtak, omfattes av kommunens saksbehandling. Undersøkelser utover dette omfattes av kommunens tilsynsvirksomhet.

Eksempler på tilsyn i saksbehandlingen:


- kontrollregne utnyttelsesgraden
- sjekke innholdet i plantegningene og fasadetegningene
- kontrollmåle avstander og høyder
- kontrollregne MUA
- brann



Tilsyn i saksbehandlingen

Denne ekstra granskingen registreres som tilsyn i saksbehandlingssystemet.

Dersom det avdekkes feil/mangler betegnes de som avvik. Avvikene blir oppført i mangelbrevet som sendes ut fra kommunen.



Rayken kommune
Gravø, nær og bekvemt

Feil! Feil ikke referanseliden.

Brev nr.: Wb nr.: Adress: Dato:

Gen./brev. – adresse – Behov for tilleggsdokumentasjon

Rayken kommune viser til den sakskode som er tilknyttet saken i mottak (dato).

Vi trenger flere opplysninger for å behandle saksbehandlingen:

Vi ber om at du sender oss de nødvendige opplysningene innen 10 dager fra brevetes dato.

Du må sende inn følgende dokumenter for saken som behandles videre:

1.

Du vises til RTOs retningslinjer for utbyggere og du bør se på disse før du.


Avvik ved dokumentasjon

Du er avviket slik angitt i listen. Følgende avvik er registrert, jfr. pkt. § 5, jfr. byggesaksforskriften (SÅK10) § 5.4:

1.

Ansvarlig søker har ansvar for at saksmappen er komplett

Ansvarlig søker har ansvaret for at saksmappen er komplett. For å unngå forsinkelser og unødvendig revisjon er det viktig å utveksle søknadskrav med arkitekt før innlevering. Særlig mer utfyllende søknader fra ansvarlig søker er til hjelp for saksbehandler. Spørsmål om søknad skal sendes til arkitekt, jfr. SÅK10 § 12.2 og til § 23.4.



Oppgaven kan bli avsluttet hvis saksmappen er mangelfull

Dersom manglende opplysninger ikke er tilkommet innen 10 dager etter at data ble overført, kan saken bli avsluttet. Det betyr at du ikke kan se saken i saksbehandlingssystemet og du kan ikke se statusen på saken i saksbehandlingssystemet. Dersom saksmappen er mangelfull, vil saken bli avsluttet etter 10 dager, med henvisning til saksbehandlingssystemet.

Om saksbehandlingstid

Ansvarlig søker har ansvaret for at saksmappen er komplett. For å unngå forsinkelser og unødvendig revisjon er det viktig å utveksle søknadskrav med arkitekt før innlevering. Særlig mer utfyllende søknader fra ansvarlig søker er til hjelp for saksbehandler. Spørsmål om søknad skal sendes til arkitekt, jfr. SÅK10 § 12.2 og til § 23.4.

Har du spørsmål?


Her du kan spørre om spørsmål, vennligst ta kontakt med ansvarlig søker på tlf. 22 20 00 eller e-post: post@rayken.no eller kommunen@rayken.no. Spørsmål om og bruk av saksbehandlingssystemet er tilgjengelig på tlf. 22 20 00 og 15 00. Vennligst oppgi adresse, postboksnummer, telefonnummer og e-postadresse for saksbehandler. Det er ønskelig å få svar på, samt mottatt dato.

Ned venlig hilsen

Kjell Ott

Vertsgjef

Feil! Feil ikke referanseliden.



Avsnitt om tilsyn i mangelbrev



Avvik ved dokumenttilsyn:

Det er avholdt dokumenttilsyn i saken. Følgende avvik er registrert, jfr. pbl. § 5, jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4, opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak:

-



Tidsavgrensede krav om tilsyn



I følge SAK 10 § 15-3:

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 01.januar 2016, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- at krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. tredje del Godkjenning og ansvar.
- at krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer.



Hvorfor tidsavgrensede tilsyn?



Tilsyn innefor disse områdene er prioritert fordi det er foretatt en endring av regelverket som krever en viss omstilling.

Tilsyn med kvalifikasjoner skal bidra til å kompensere for opphør av kommunal forhåndsvurdering og godkjenning. Det vil si opphør av behandlingen av søknad om ansvarsrett. Etter 01.01.2016 skal foretakene selv erklære ansvarsrett i byggesaken. Denne erklæringen skal ikke forhåndsgodkjennes av kommunen.

Tilsyn med produktdokumentasjon er innført for en periode fordi det er avdekket at aktørene i byggebransjen har svært varierende kunnskap om produktdokumentasjon til byggevarer.

Produktdokumentasjon er avgjørende for at prosjekterende og utførende skal kunne velge riktig byggevarer for å tilfredsstille de krav som stilles til kvalitet etter byggeteknisk forskrift.



Dokumenttilsyn



Dette er ett tilsyn som avtales på forhånd og gjennomføres enten hos kommunen eller i arbeidsbrakken på byggeplassen. Det er ett varslet tilsyn.

Når?

Røyken kommune har valgt å føre dokumenttilsyn ved følgende saker:

- store byggesaker
- ny og ukjent ansvarlig søker
- ved gjentagende mangelfull søknad fra ett foretak.

Hva sjekkes?

Det føres tilsyn med styringssystemet i tiltaket. Kontrollere blant annet sjekklister og avvikshåndtering. Har foretaket en rutine for å hindre gjentagelse avvik? Er avviksbehandlingen sporbar? Er det samsvar mellom dato på samsvarserklæringene og gjennomføringsplanen? Har foretaket sjekklister? Er sjekklistene underskrevet og datert?



Dokumenttilsyn



Formålet med gjennomgangen av dokumentasjonen er å påse at det i tilstrekkelig grad er verifisert at kravene i plan- og bygningsloven med forskrifter er oppfylt i tiltaket.



Aksjonstilsyn



Aksjonstilsyn er uvarslede tilsyn på byggeplass.

Aksjonstilsyn kan foretas i en utvalgt byggesak enten fordi man har fått tips om ulovlig byggevirkksomhet eller fordi kommunen har valgt ett spesielt tema som må sjekkes (for eksempel universell utforming, sikring av byggeplassen...)

Aksjonstilsyn kan også foretas systematisk inn i utvalgte innsatsområder over kortere tid.

For eksempel: i en periode på 2 uker går man ut på alle byggesaker hvor det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Er alt ferdig bygget som beskrevet, klart for bruk? I samme periode kan man også gå ut på alle byggesaker hvor bygging er i gang og sjekke om byggeplasspermen er på plass. Er godkjente tegninger på byggeplassen? Er tillatelsen der? Brukes det sjekklister?

Hensikten med slike tilsyn er blant annet å være synlig. Kommunen viser at de er ute og har tilsyn. Dette har effekt.



Tematilsyn

Kommunen velger ut ett tema som de velger å legge vekt på i en lengre periode (1/2 år – 1 år)

Alle tilsynsformer kan benyttes ved tematilsyn.

Valgte tema kan være:

- universell utforming og tilgjengelighet
- lekeplasser
- fyllinger
- midlertidig brukstillatelse
- brann



Hvor er branntrapp og slange,
og sprinkleranlegg?
Og pulverapparatet skal festes
godt synlig på vegg
Og om dere vennligst
vil fremlegge for meg
evakueringsplan
og rømningsvei?



Hvilke typiske feil avdekkes ved tilsyn?

Ved tilsyn i saksbehandlingen:

- feil i nabovarslingen
- mangler/feil på tegninger
- mangler/feil på situasjonskart
- mangler dispensasjonssøknad
- dispensasjonssøknad er ikke nabovarslet
- feil beregning av utnyttelsesgrad
- oppgitt møne-/gesimshøyde er feil



Ved aksjonstilsyn:

- trapp og lysgraver er ikke sikret
- vesentlige arbeider gjenstår ved anmodning om midlertidig brukstillatelse
- manglende sikring med gjerde
- mangler byggeplasspermen på byggeplassen
- de bygges etter tegninger som er i strid med tillatelsen

Ved dokumenttilsyn:

- manglende kvalitetssystem
- manglende sporbarhet



Oppfølgingstiltak



I løpet av ett tilsyn blir det samlet inn bevis. Bevis er registreringer av faktiske forhold eller annen informasjon som er relevant for kriteriene for tilsynet. Kommunen skal vurdere alle bevis. Dette kan resultere i funn. Funnene skal kategoriseres som observasjon eller avvik.

Observasjon:

Funn som ikke er regelbrudd, men det anbefales å gjennomføre tiltak for forbedring.

Avvik:

Mangel på oppfyllelse av krav. Avvik skal alltid lukkes.



Oppfølgingstiltak



Avvik fører til reaksjoner fra kommunen.

Følgende reaksjonen kan benyttes:

- advarsel
- tilbaketrekking av ansvarsrett
- krav om uavhengig kontroll
- stoppordre
- pålegg og tvangsmulkt
- overtreddelsesgebyr



Ulovlighet



Kommunen er pliktig til å følge opp ulovligheter (unntatt ulovligheter av mindre betydning).

Dersom kommunen har mistanke om ulovlig forhold eller får tips om ulovlig forhold skal det gjennomføres tilsyn.

I disse tilfellene kan det være nok med en besiktigelse og dokumentere med bilder.

En mulighet er å skrive ett brev til tiltakshaver og be om redegjørelse for forholdene.

Ut fra dette vurderer kommunen om tiltaket er søknadspliktig eller ikke.


Dersom tiltaket er søknadspliktig må kommunen følge dette opp.



Hvordan følges ulovlighet opp?

Når ulovlighet er konstatert sendes det ut ett varsel om pålegg og varsel om tvangsmulkt.

I tillegg til dette og helt uavhengig av gangen til pålegget og tvangsmulkten, kan det gis overtredelsesgebyr.




Overtredelsesgebyr

SAK 10 § 16

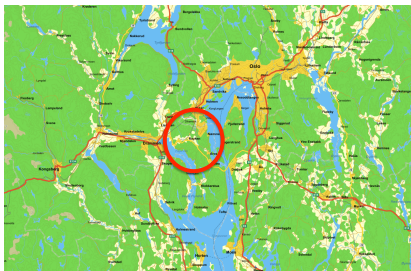
Størrelse på overtredelsesgebyr:

- inntil kr. 10 000,-
- inntil kr. 50 000,-
- inntil kr. 200 000,-


Privatpersoner kan ilegges inntil halvt gebyr.



Eksempler


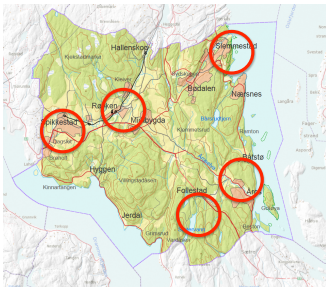


Røyken kommune



Eksempler

Aksjonstilsyn :
I løpet av 2 uker våren 2015 hadde vi tilsyn på aktive byggeplasser og midlertidige



NKF
Norsk Kommunaltettersk Forening

Eksempler



Aksjonstilsyn: Bilde tatt etter at garasjerekkene er satt opp. Aksjonstilsyn i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for boligene.



NKF
Norsk Kommunaltettersk Forening

Eksempler

Aksjonstilsyn: Ved tilsyn av lekeplassene la vi merke til at garasjene hadde "vokst" i løpet av sommeren.



NKF
Norsk Kommunaltettersk Forening

Konsekvenser



I dette tilfelle ble det varslet om overtredelsesgebyr og senere er det gitt overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er gitt ansvarlig søker og utbygger (tiltakshaver)

Overtredelsesgebyrer er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-8 bokstav b, jf. SAK 10 § 16-1, 1.ledd, bokstav a, punkt 1: legges for å la utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven.



Oppsummering



Direktoratet for byggkvalitet, temaveileder for tilsyn:

<http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Temaveiledninger/Veiledning-Tilsyn/>

Tilsyn i lov og forskrifter:
 • SAK 10 § 15 med veileder
 • Pbl. § 25

Kilder bilder og illustrasjoner:
 Røyken kommune

Bok: Gutta i trehuset med 65 etasjer som viser seg å ikke være godkjent av bygningsetaten og som derfor må rives!



SLUTT



Hva skal søknaden inneholde – når er søknaden komplett?



v/ Bjørg Kristin Langnes
www.infinita.no



AKTUELLE DOKUMENTER VED SØKNAD

SAK10 kap. 5

Presenteres i oversiktlig form

[Søknadsskjema](#) /ByggSøk jf. SAK10 § 5-1
[Nabovarsel](#) jf. SAK10 § 5-2. Ev. disp. må fremgå av varselet.
 Ev. begrunnet søknad om dispensasjon
[Situasjonsplan](#)
[Tegninger](#)
 Ev. samtykke (avstand)
[Gjennomføringsplan](#) jf. SAK10 § 5-3

Elektronisk søknad – ikke nødvendig med tiltakshavers underskrift.

Documentasjon/overenselser etc.	Kontrollpunkter
Søknadsskjema	Avstanden, arealer, grad av utnyttning, søknad om dispensasjon
Opplysningskort for 3 års sakshåndtering	- Samtalt med ansatt - spørsmål eller uttalelse fra andre myndigheter - dkk, etter SAK kap. 5
Tegninger	Situasjonsplan Plan Snitt med høydeangivelse og terrengbehandling, evt. fordringsnummer Fasade tegninger Estetisk vurdering – perspektiv/fotomontasje
Tilgjengelighet/LO	
Nabovarsel	Forslagene det sømlike om rettighetsforhold fra nabo dkk som avstand til nå, vernet og tilrettelagt for vann og avløp
Gjennomføringsplan	Inddeling, ansvarsområder Oppdelte på grunnlag av samsvarssoner og kontrollområder
Ansvarsforholdene i evt. søknad om lokal godkjenning	
Dispensasjonssøknad	
Tilgjengelighet/Universell utforming	
Samtalt med plan	Begge parter, grad av utnyttning, høyde etc.
Søknad med fore- og bakgrunn	Førem er identifisert og mulighet for søknad er utredet
Arkiv, varforvarning, ledig, kommunestyret	Nødvendig rettighet er sikret



Tegninger

- Fasader og planer
- Arkitektonisk utforming
- Forhold til ev. kommunale retningslinjer for estetikk
- Forhold til nabobebyggelse (perspektiv, snitt, foto)
- Eksisterende og nye terrenmlinjer
- Plantegning – rom og funksjon
- Kotehøyde topp grunnmur/ferdig golv
- Ved ombygging eller tilbygg – eksisterende og planlagt situasjon
- Målsatt og i målestokk




Estetikk og tilpasning



Referanser i pbl	Bestemmelser
§ 1-1 Formål 4. ledd	Estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggverk.
§ 3-1 bokstav e) Oppgaver og hensyn ved planlegging	Planer skal legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår
§ 11-9 pkt. 6 Kommuneplan	Kommunen kan vedta bestemmelser om miljøkvalitet og estetikk
§ 12-7 pkt. 1 Reguleringsplan	Reguleringsplan kan ha bestemmelser om utforming, herunder estetiske krav.
§ 29-1 Utforming av tiltak	Tiltak skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon.
§ 29-2 Visuelle kvaliteter	Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering

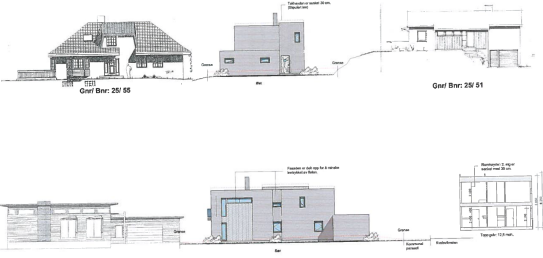




Dokumentasjon - tilpasning



Fra byggforskeren 321.010




Er det krav om universell utforming? (JA ved bygg med arbeidsplasser, for publikum, utearealer tilgjengelige for allmenheten) JA NEI

Søkes det om dispensasjon jf pbl §19-2?
 Hvis ja, fra hva?
 Foreligger begrunnelse for dispensasjonen?

Søkes det om unntak fra TEK10 jf pbl §31-2? (kun eksisterende bygg)
 Hvis ja, fra hva?
 Foreligger begrunnelse for unntaket?

Krav om fjernvarmetilknytning?



Naboforhold: JA NEI


Er alle naboer og gjenboere varslet?

Ved disp.søknad – er naboer/gjenboere varslet om disp.?

Fritak for varsling / krav om utvidet varsling? I tilfelle av hvem?

Har naboer/gjenboere kvittert for «ingen merknader»? («JA» kun hvis alle
 Foreligger nabomerknader?
 Hvis ja, er disse vurdert av søker?

Er det mindre avstand til eiendomsgrense enn hva som følger av pbl §29-4, og
 hvis «ja». Foreligger det krav om samtykke fra eier av naboeiendommen?



Ansvarsretter: JA NEI


Ansvarlig søker – foreligger erklæring om ansvar?

Ansvarlige prosjekterende – foreligger erklæring om ansvar?

Ansvarlige utførende – foreligger erklæring om ansvar?


Krav om obligatorisk uavhengig kontroll, jf SAK10 §14-2?
 Hvis ja, av hvilke fagområder?.....
 Hvis ja – foreligger erklæring om ansvar for disse?

Aktuelt å kreve uavhengig kontroll av andre fagområder jf referat fra
 forhåndskonferanse?



Vei, vann og avløp:

	JA	NEI
Har tiltaket adkomst med avkjørsel fra offentlig veg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hvis ja, foreligger det godkjenning fra vedkommende vegmyndighet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket adkomst via privat vei over annens grunn?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hvis ja, foreligger det dokumentasjon som viser at rettighet til dette foreligger?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er tiltaket sikret lovlig atkomst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket drikkevann fra offentlig ledningsnett?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket drikkevann fra privat ledningsnett?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket vannforsyning via privat ledning over annens grunn?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hvis ja, foreligger det dokumentasjon som viser at rettighet til dette foreligger?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det dokumentert forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket bortledning av avløpsvann via offentlig ledningsnett?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket bortledning av avløpsvann via privat renseanlegg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har tiltaket bortledning av avløpsvann via privat ledning over annens grunn?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hvis ja, foreligger det dokumentasjon som viser at rettighet til dette foreligger?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det dokumentert at bortledning av avløpsvann er sikret i samsvar med forurensningsloven?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


 Norsk Kommunaltetnisk Forening

Andre myndigheter jf pbl § 21-5 og SAK10 §6-2:
(dette punktet kan i noen kommuner være del av saksbehandlingen istedenfor mottakskontrollen)

Skal saken oversendes til?

Helsemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brannvernmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeidsmiljømyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veimyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Havnemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Forurensningmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jordlovmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Friluftsmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturminnemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reindriftsminnemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kirkelig myndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luftfartsmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bergverksmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regional planmyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jernbanemyndighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre fagområder/råd internt i kommunen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hvis ja, hvilke?

 Norsk Kommunaltetnisk Forening

Dispensasjon

- Søknad om dispensasjon kan sendes inn separat eller sammen med søknad om tillatelse.
- Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne.
- Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

 Norsk Kommunaltetnisk Forening

Dispensasjon fra avstandskrav

Dersom en skal søke dispensasjon, må en først finne ut hva hensikten bak bestemmelsen er. Dispensasjon kan bare gis dersom hensikten ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er søker som skal grunngi dispensasjonssøknaden.

Opprinnelige hensyn:
Brannvern, lys og rom mellom bygninger.

Momenter for **skjønnsmessig** vurdering:
Oppholdssted i det fri, utsikt, tilgjengelighet, tilpasning til terreng og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Lys og luft mellom bygningene og bygningsstruktur.



Atkomst

Dersom området er regulert/planvurdert skal regulert veg være opparbeidet frem til og langs den side av tomten hvor den har sin atkomst.

Vegen skal være godkjent av kommunen før tomten deles eller bebygges. I forbindelse med deling av eiendom, kan det gis midlertidig utsettelse med vegopparbeidelse inntil tomten bebygges.

I **uregulert** område er det tilstrekkelig at tomten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel.

