



BOLIGPRODUSENTENE

# Byggesakstimen

25.8.2022

# Tema

1. Uforutsigbar saksbehandlingstid
2. Kommunens samordningsplikt
3. Sanitærøknad
4. Støyutredninger - kart
5. Dispensasjon fra utnyttelse når utnyttelsen ikke øker?
6. Felles oppslagsverk
7. Nabovarsling
8. Avstand til nabobebyggelse
9. Beskrive ansvarsområde
10. Andre spørsmål



# Uforutsigbar saksbehandlingstid

- Frist for mottakskontroll
- Hvordan skiller man mellom større og mindre mangler
- Tiltak omsøk som 3-ukers saker
  - Kan kommunen vente mer enn 3 uker for de varsler om ev. mangler eller behov for uttalelse fra annen myndighet?
  - Tillatelsen anses som gitt om kommunen ikke har avgjort søknaden innen 3-ukersfristens utløp
    - **Forutsettes at søknaden er fullstendig, uten nabomerknader, ikke dispensasjon, eller behov for tillatelse eller uttalelser fra annen myndighet**
  - Kan kommunen vente mer enn 3 uker for de varsler om ev. mangler eller behov for uttalelse fra annen myndighet?
    - **Ja**



# Kommunens samordningsplikt

- Foreligger ikke nødvendig uttalelse samtykke fra annen myndighet så skal bygningsmyndighetene oversende søknaden til aktuelle myndigheter, jf. pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2:
  - a) helsemyndighet
  - b) brannvernmyndighet
  - c) arbeidsmiljømyndighet
  - d) vegmyndighet
  - e) havnemyndighet
  - f) forurensningsmyndighet
  - g) sivilforsvaret
  - h) jordlovmyndighet
  - i) friluftsmyndighet
  - j) kulturminnemyndighet
  - k) reindriftsmyndighet
  - l) kirkelig myndighet
  - m) luftfartsmyndighet
  - n) bergverksmyndighet
  - o) jernbanemyndighet



# Sanitærøknad

Flere kommuner krever at *sanitærabonnementet* skal være godkjent før byggesøknaden anses som komplett og tillatelse kan gis. Er dette riktig?

- Ja, når kommunen er forurensningsmyndighet
  - Eks. det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten offentlig avløp.
- Nei, ikke når det kun skal koples til offentlig ledningsnett, jf. uttalelse fra [KDD av 25.4.2022](#) og KMD av 27.9.2016
  - Det er tilknytningsplikt for bygninger til offentlig VA-nett når ledning går over eiendommen, i veg som støtter til eller over nærliggende areal, jf. pbl §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd - Kommunen kan ikke kreve en forhåndsgodkjenning for å kunne gi byggetillatelse.
  - Privatrettslig forhåndsgodkjenning av tilkobling blir et spørsmål om teknisk kvalitet på stikkledning, altså hvordan tilkobling skal skje, og ikke et spørsmål om tilkobling kan skje.
  - **Forutsetning:**
    - Privatrettslige rettigheter skal være sikret før kommunen kan gi tillatelse, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2
    - Anlegget må ha nødvendig kapasitet (drikkevann, slokkevann, avløpsvann)



# Støyutredninger - kart

## Problemstilling:

Erfarer ved forprosjektering av boliger i støyutsatte områder store gap ved støyavvik og løsninger fra ulike utreder og ikke minst store avvik ifra ulike kartlagstjenester.

Utredes støy fra flere rådførende eksperter dukker det opp ulike løsninger basert på ulike målinger av støy på samme tiltak.

Ser en på støydata fra miljødirektoratet, Statens vegvesens kartlag og evt. andre kartlagstjenester er det ofte store sprik.

**Hva er rangeringen her på hvilke kartlag. som er gjeldende/førende for kommunene og hvordan kan vi forholde oss til disse gapene på best mulig vis?**



# Dispensasjon fra utnyttelse når utnyttelsen ikke øker

Spørsmål:

Har kommunen hjemmel til å kreve dispensasjon for overskridelse av BYA, fra gjeldende reguleringsplan for å bygge inn f.eks. en veranda som allerede inngår i BYA beregningen?

Pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk, første ledd:

*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.***

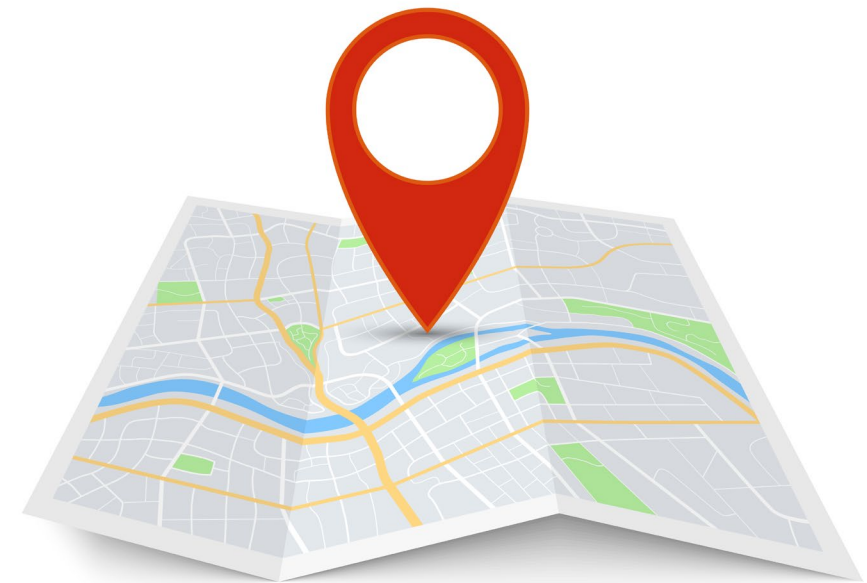


# Felles oppslagsverk

## Spørsmål

Er det mulig å få til et felles oppslagsverk for eiendommene i Norge. Søke på et gnr/bnr og få opp alle relevante krav som gjelder for eiendommen. Da med tanke på reguleringsplaner, kommuneplaner, vei osv. Det er veldig mye å holde oversikt over, selv mange kommuner sliter med å holde følge på hvilke bestemmelser som gjelder for eiendommene.

[Drømmeplan](#)





# Nabovarsel

## Spørsmål

Når må man nabovarsle på nytt i forbindelse med endringer i en søknad?



# Avstand til nabobebyggelse

## Problemstilling

Godkjent garasje på naboeiendommen er 50 kvm BYA, garasjen er plassert 1 m fra nabogrensen. Ved prosjektering av nytt tiltak oppdager du at naboens garasje er 61 kvm BYA, garasjen er 11 kvm BYA større enn godkjent.

**Skal man prosjektere i forhold til godkjent eller ulovlig garasje?**



# Beskrive ansvarsområde

## Hvordan beskrive vårt ansvarsområde som prosjekterende på best mulig måte?

- Skal vi liste opp alt, eller skrive arkitekturprosjektering for bygningen, unntatt innvendig VA/ sanitæranlegg? Vi har listet opp nesten alt, og uteglemt brannsikkerhet, har også fått spørsmål om lys – ligger det under «ansvar for planløsning»?



# Andre spørsmål?



# Meld deg på miljø- og kvalitetsforum 7. sept

Møte på Gardermoen, Best Western  
Plus Oslo Airport, Ravinevegen 11

Påmeldingsfrist 31.8.2022





BOLIGPRODUSENTENE



BOLIGPRODUSENTENE