

Byggesak

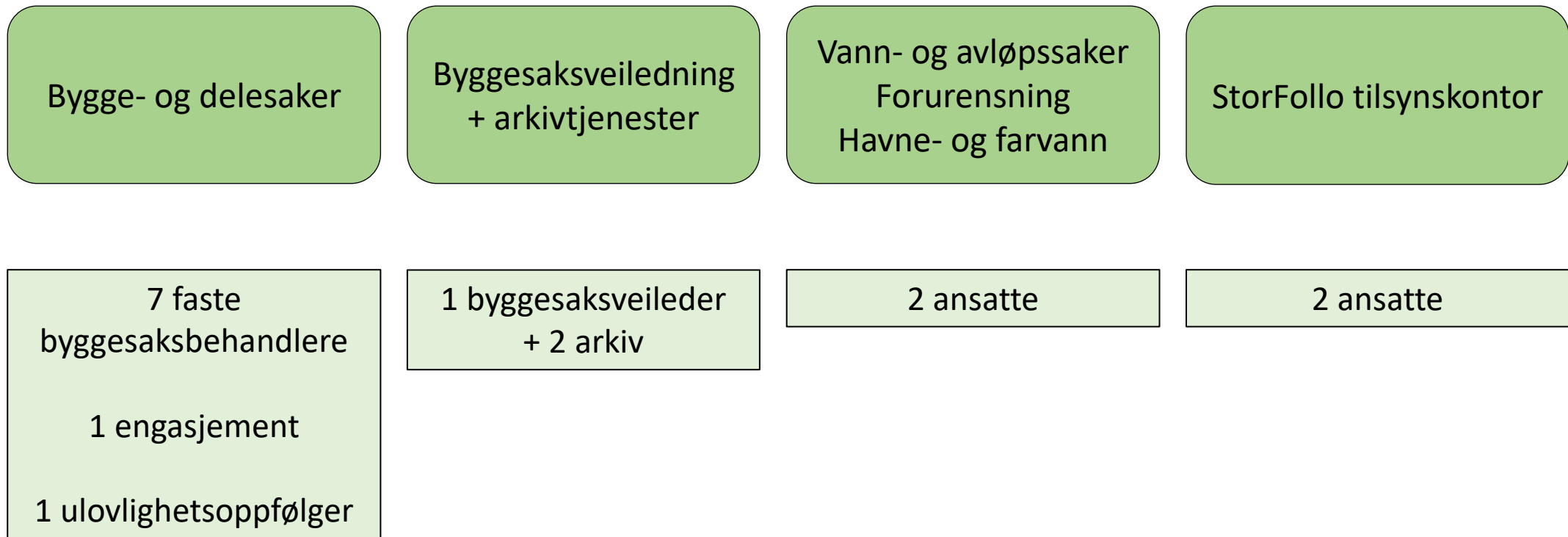


Dagens temaer

- Hvem er vi på byggesaksavdelingen?
- Status og prioritering av byggesaker
- Utfordringer ved søknadene, hva er gjennomgående mangler?
- Hvordan kan søknadene bli bedre?
- Hva gjøres bra i søknadene i dag, og hva gjøres riktig i de søknadene som går raskt igjennom?
- Hva vi jobber med for en enklere og raskere søknadsprosess

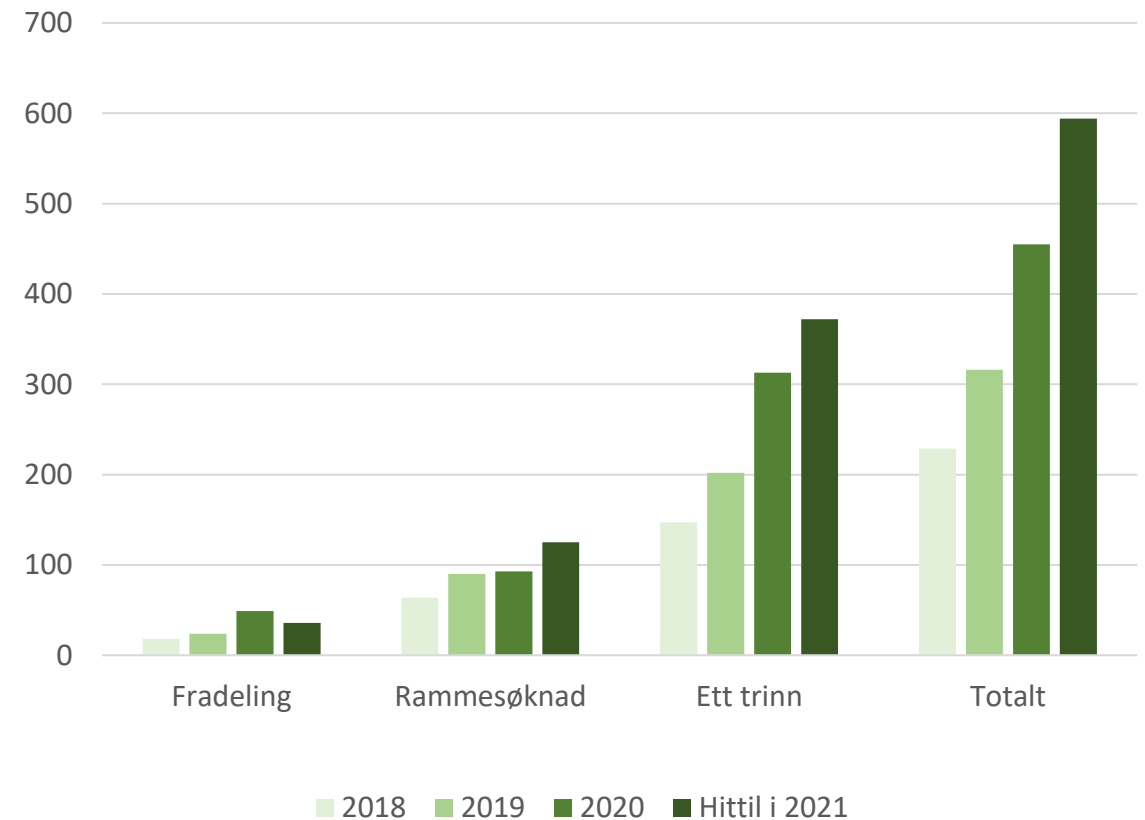


Hvem er vi på byggesaksavdelingen?



Status og prioritering av byggesaker

- Stor økning i saksmengde i 2020 og 2021
- 134 saker liggende til behandling (17.11.21)
- Ajour med klager – behandling innen 8 uker
- 217 registrerte mulige ulovligheter
- Generelle henvendelser
- Byggesaksveiledningen
- Prioritering av saker



Hvorfor sender kommunen mangelbrev?

Mangler vi ofte ser går igjen:

- Kommuneplan – særlig MUA og overvann
- Manglende dispensasjoner
- Situasjonkart
- Nabovarsel, særlig manglende begrunnelse for unnlatt varsling
- Manglende tegninger og manglende informasjon i tegninger
- Opparbeidelse av vei
- Fravik fra TEK – manglende begrunnelse
- Ansvarsretter og gjennomføringsplan
- Manglende eller mangelfull beregning av BYA



- 1. Tegninger:** Det mangler fasadetegninger som viser eksisterende situasjon. Mottatte fasadetegninger gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke deler som er nye og hvilke deler som er eksisterende bygning. Det bes om at det sendes inn oppdaterte fasadetegninger med påført møne- og gesimshøyde.
- 2. Usikre grenser:** Det er usikre grenser mellom gnr. [redacted] og gnr. [redacted] der hvor tiltaket skal plasseres. Før vi kan behandle søknaden om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense på minimum 4 meter og søknad om tillatelse til tiltak, må det gjennomføres en grensepåvisning. Grensepåvisning kan bestilles via kommunens nettsider: <https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-eiendom/seksjonering-deling-og-oppmaling/oppmaling-av-eiendomsgrenser/>
- 3. Erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan:** Det mangler erklæringer om ansvarsrett for prosjekterende (PRO) og utførende (UTF). Det bes om at erklæringer om ansvarsrett for PRO og UTF, samt oppdatert gjennomføringsplan sendes til oss når dette foreligger.

1. Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

På kommunens kart vises flere bygg på boligen. Vi minner om at all bebyggelse skal inntas i beregning av utnyttelse av eiendommen.

Utregning av utnyttelse på eiendommen synes å være basert på feil tomtestørrelse. Vi ber om at utregning gjøres med korrekt underlag.

2. Tegninger

Kotehøyder, eksisterende og ferdig planert terreng mangler på innsendte fasadetegninger. Vi ber om at dette påtegnes tegninger, og innsendes kommunen.

3. Nabovarsel

Utgangspunktet i plan- og bygningsloven § 21-3 er at alle naboer skal varsles om tiltak. Vi kan ikke se at Viken Fylkeskommune er varslet om tiltaket. Vi ber om at Viken Fylkeskommune varsles, eller at det redegjøres nærmere for hvorfor dere mener varsling i dette tilfellet ikke er nødvendig, jf. pbl. § 21-3 (2).

- 1. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei:** Etter plan- og bygningsloven § 18-1 følger det at i regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:
 - a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.

[redacted] er regulert til offentlig vei, men ikke ferdig opparbeidet og det må søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1. Det skal foreligge villighetserklæring om veiopparbeidelse. Dispensasjonssøknad må nabovarsles.

MUA (Minimumskrav til uteoppholdsareal): Det vises til kommuneplanens arealdel § 11-9 nr. 5 og 6). Det er ikke Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6). Det er ikke oppgitt/redegjort for MUA.

- 4. Overvannshåndtering:** Kommunen kan ikke se at søker har hensy skal håndteres på eiendom ved oppføring av garasje, jf. KP § 11, s Det bes om at søker redegjør for behandling av overvann i forbind garasje, jf. SAK10 § 5-4, tredje ledd bokstav j), se pbl. § 27-2, femte

- 1. Tiltaket**

Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket består i og hva det skal brukes til, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c). I søknaden står det skrevet at tiltaket består i «riving av deler av bygget». Det fremgår ikke klart av innsendt dokumentasjon hva som skal rives, og vi ber om at dette klargjøres nærmere for. Dersom dere skal rive deler av bygget ber vi også om at dette belegges med ansvar.
- 2. Avstand til annen bebyggelse**

Kommunen skal i sin behandling vurdere om krav til minsteavstand til annen bebyggelse, vei, vann- og avløpsledninger samt kraftlinjer er ivaretatt, jf. SAK10 § 5-2 tredje ledd bokstav i). Det må derfor oppgis minsteavstander hvis noe av det overstående er relevant. TEK17 § 11-6 fastslår at det skal være minimum 8 m innbyrdes avstand mellom lave byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene. På situasjonskart kan det synes som at tilbygget søkes oppført nærmere nabobolig enn 8 m. Vi ber om at dette redegjøres nærmere for.
- 3. Samtykke**

Vi ser at dere i søknaden opplyser om at samtykke fra nabo om plassering av tiltak ligger vedlagt søknaden. Vi kan imidlertid ikke se at den er sendt inn, og ber om at denne ettersendes.



Hvordan kan søknadene bli bedre?

- Kart – kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser
- Områdeanalyse
- Sjekkliste
- Byggesaksveiledning
- Egne sjekklister og rutiner
- SAK § 5-4
- Hold dere oppdatert på endringer i regelverket og planverket

Husk dette:

- Hvem, hvor og hva
- Riktig kart og fullstendige detaljerte tegninger
- Ansvarsforhold
- Infrastruktur – vei, vann og avløp
- Gode redegjørelser for alle relevante forhold – heller for mye enn for lite
- Reguleringsplanbestemmelser
- Kommuneplanbestemmelser
- Begrunnelse for dispensasjoner
- Nabovarsling



Hva inneholder de gode søknadene?

- Gode redegjørelser og begrunnelser systematisk satt opp – konkret og presist
- Holder seg innenfor planene så godt det lar seg gjøre
- Oversiktlige og detaljerte tegninger
- Nye skjemaer
- Oversikt over søknadens dokumenter
- God oversikt over BYA/BRA-beregning



Hva vi jobber med for å få en enklere og raskere søknadsprosess

- Bedre sjekklister som er offentlig tilgjengelig på nettsiden
- Styrke byggesaksveiledningen
- Mer oversiktlige og informative nettsider
- Bedre service ved å være lettere tilgjengelig – åpen telefon
- Nok ressurser
- Vi tar gjerne i mot konstruktive tilbakemeldinger på hvordan søknadsprosessen kan bli raskere både for kommunen og innbyggerne

