

Byggesak



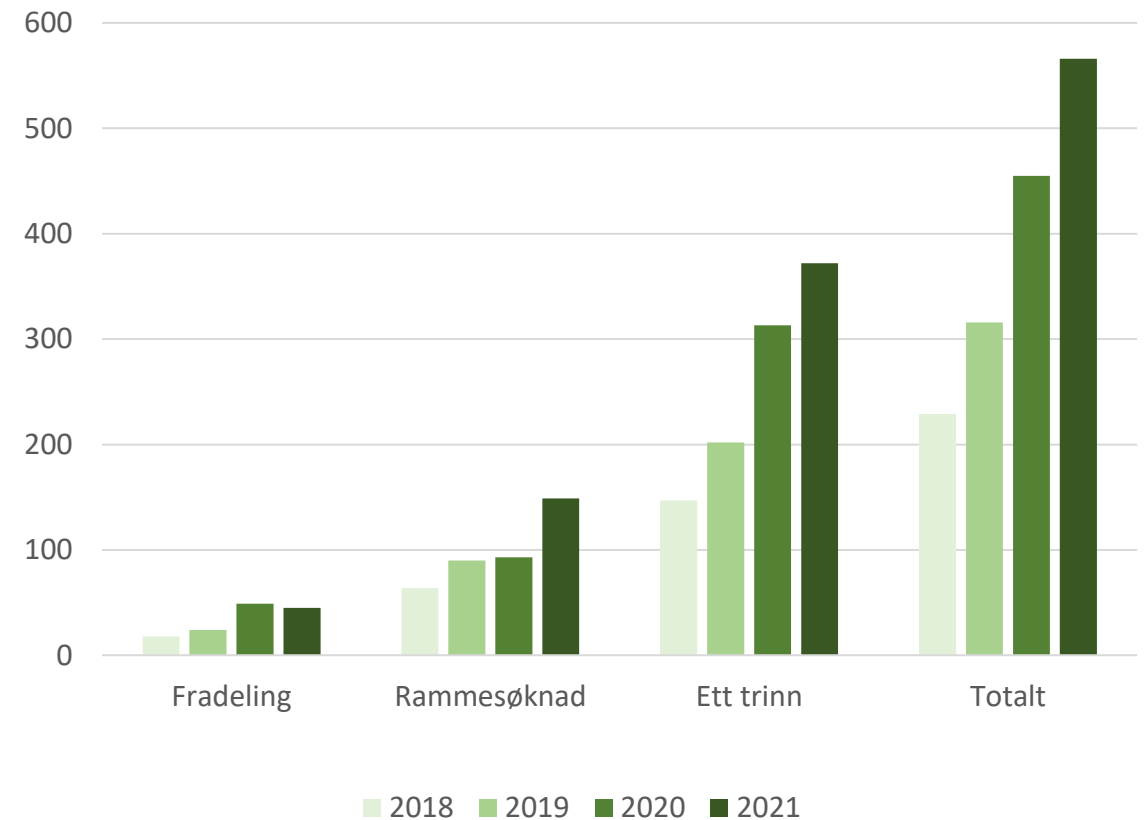
Dagens temaer

- Status for byggesaksavdelingen
- Saksbehandlingstid og hva er en «fullstendig» søknad
- Veiledningsplikt etter plan- og bygningsloven og etter forvaltningsloven
- Kommunens forventninger til profesjonalitet og kompetanse hos ansvarlig søker



Status

- Stor økning i saksmengde i 2020 og 2021
- 97 saker liggende til behandling (15.3.2022)
- Målet er å være á jour i april – fokuset vil da være å få til en tidlig mottakskontroll
- À jour med klager. Behandles i hovedsak innenfor fristen på 8 uker.
- Byggesaksveiledning



Saksbehandlingsfrister

- Plan- og bygningsloven § 21-7
 - Utgangspunktet skal søknaden behandles innen 12 uker etter at *fullstendig søknad* foreligger
 - Oversittelse av fristen – konsekvens at gebyr bortfaller, 25 % per uke
 - Enkelte søknadstyper har en saksbehandlingsfrist på 3 uker, dersom
 - I samsvar med plan- og bygningsloven og plangrunnlaget
 - Ingen nabomerknader
 - Ikke avhengig av ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet
 - Ved oversittelse av fristen bortfaller *ikke* gebyr.



Saksbehandlingsfrister

- Når er en søknad «fullstendig»?
 - Når den inneholder «*de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket*», jf. pbl. § 21-2 første ledd.
 - Uttalelse fra KMD til Sivilombudet i 2020 (ref. 20/3746-4):
 - «ikke kan ta stilling til om kravene er oppfylt»
 - «fristen på 12 uker ikke starter å løpe før søknader med store feil og mangler er fullstendige»
 - Fristen løper fra ny innsendelse (komplettering)
 - Ingen frist for når kommunen skal avgjøre om en søknad er fullstendig eller ikke.



«Fullstendig søknad»

- Hva er en fullstendig søknad?
- SAK § 5-4 – ramser opp opplysninger som søknaden skal inneholde i den grad den er relevante for tiltaket og nødvendige for saksbehandlingen.
- Kommunen kan i utgangspunktet ikke behandle søknaden uten at disse punktene er oppfylt
 - mangler et punkt så er ikke søknaden fullstendig
 - Saksbehandlingsfristen starter ikke å løpe
- SAK § 5-4 som sjekklister



Saksbehandlingstid

- Mål om en tidligere mottakskontroll for å fange opp de store manglene.
- Telefon og e-post isteden for mangelbrev for små mangler.
- Innspill til mottakskontroll?



Veiledningsplikt etter plan- og bygningsloven og etter forvaltningsloven

- Hva forventer dere?
- Generell veiledningsplikt, forvaltningsloven § 11
- Mer konkret og spesifikk veiledning går ut over kommunens plikt – kan gebyrlegges
- Privatrettslige forhold, pbl. § 21-6.
- Forhåndskonferanse, pbl. § 21-1, jf. SAK § 6-1

Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.



Veiledningsplikt etter plan- og bygningsloven og etter forvaltningsloven

- Hva Nesodden kommune tilbyr:
 - Egen byggesaksveiledningstjeneste (avtales på forhånd):
 - Forhåndskonferanser
 - Korte møter (30 min)
 - Korte ringeavtaler (15 min)
 - Telefontid fra kl. 10-14 hver dag.
 - Nettsidene – disse skal oppdateres



Kommunens forventninger til profesjonalitet og kompetanse hos ansvarlig søker

- Det er søkers ansvar at alle opplysninger følger med søknaden, jf. pbl. § 23-4., SAK § 12-2.
- Stor variasjon i kompetanse hos de som er ansvarlig søker
- Kurs:
 - Flere private og Dibk holder kurs for ansvarlige søkere
- Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver, pbl. § 23-4.
- Kommunikasjon

