

Unntatt fra søknad

Ketil Krogstad
Bygningssjef Bærum



Unntatt og søknad



Plan- og bygningstjenesten

Tema

- søknadsplikt og tiltaksbegrepet
- grensen mot unntakene
- grensen mot det som ikke er omfattet av pbl-reglene
- forholdet til plan mv.
- noen eksempler

Hvorfor aktuelt?

- Søknad: en tyngende plikt for brukerne.
- Innslagspunkt for de materielle regler i loven, og myndighetskontroll
- Kommunene bruker mye tid og ressurser på tolkninger
- Skiller viktig fra mindre viktig
- Kommunene bør ha samme forståelse

Historikk

- Endret fokus: fra kvalitet til prosess
- Fra kommunal bygningskontroll til kommunal prosesskontroll
- Tendens til overbehandling av alle mulige interessekonflikter
- Behov for å avgrense – hva er viktig
- Hva er mindre viktig

Regelverkshistorikk

- Første lov av 1924
- Landsdekkende lov fra 1965
- Pbl 1985
- Pbl 1997 – alt ble søknadspliktig (§ 93)
- Pbl 2008 – viderefører 1997-endringene

Pbl § 1 – Lovens formål

- Bærekraftig utvikling
- Planlegging skal ...prosesser...
UU, barn og unge, estetisk
utforming
- Byggesaksbehandling skal sikre
at tiltak blir i samsvar med lov,
forskrift og planvedtak.

TEK § 1

- Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

SAK § 1

- Godt forberedte søknader, oppgave...
- Effektiv og forsvarlig saksbehandling..
- At foretak...kvalifikasjoner
- At uavhengig kontroll....
- Effektivt og systematisk tilsyn...
- Reaksjoner mot brudd, overtredelsesgebyr.....

Hensikten (oppsummert)

god kvalitet i byggverk

Hensikt med søknadsplikt

- At myndighetene skal ha en viss kontroll med byggevirksomhet, for å sikre at kravene ivaretas
- Dersom det ble bygget i samsvar med reglene så ville det ikke lenger være behov for søknadsplikt

Unntatt søknad

- tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige etter loven, men som er for små til at de skal underlegges søknadsbehandling
- skal likevel være i samsvar med de materielle regler (plan, lov, TEK)

Gode nyheter pbl 2008

- Vilkåret om fare eller vesentlig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser er fjernet !!
- Departementet: ...disse små tiltakene kan ikke anses å være til urimelig ulempe, selv om enkelte naboer vil kunne hevde at de fører til ulempe. ... og vil etter sin art neppe føre til fare..

Begrepsavklaring

- Tiltaksbegrepet
- Fritatt og Unntatt
- Ikke omfattet av loven

Hva menes?

§ 1-6 Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, **jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.**

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også for tiltak som: (§ 20-2, § 20-3, § 20-4)

§ 1-3

Tiltak som er unntatt fra loven

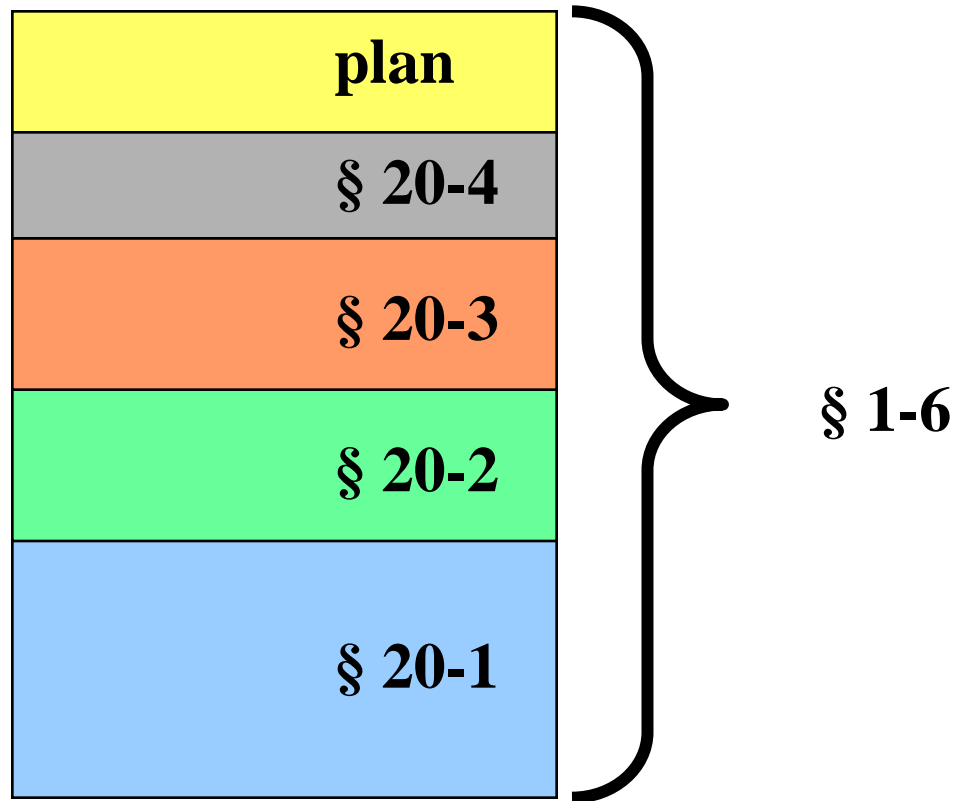
Rørledninger i sjø for transport av petroleum **omfattes ikke av loven.**

For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare kapittel 2 og 14.

Kap 20 Søknadsplikt

- § 20-1 Tiltak søknad og tillatelse**
- § 20-2 Tiltak søknad og tillatelse,
tiltakshaver selv**
- § 20-3 Tiltak untatt søknad og tillatelse**
- § 20-4 Unntak for tiltak som behandles
etter andre lover, og hemmelige
militære anlegg**

Søknadssystemet

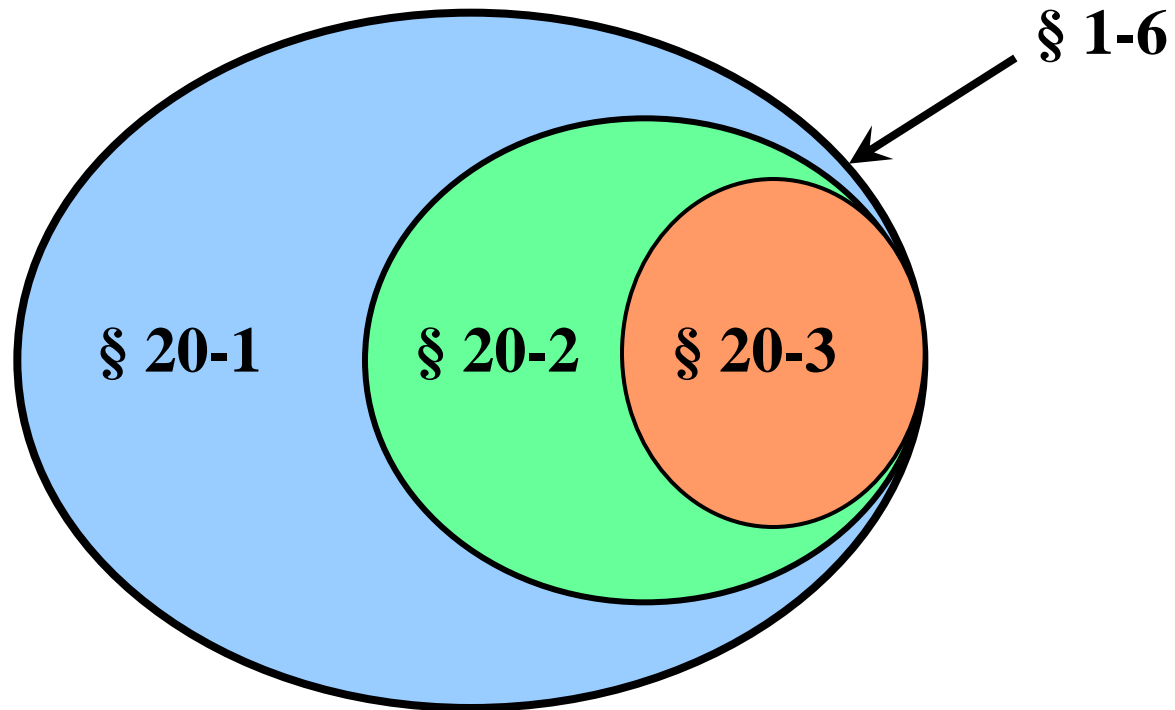


§ 20-1 inneholder alt

- Alle tiltak etter bygningsdelen
- § 20-2, § 20-3 og § 20-4 er skilt ut fra § 20-1 med et enklere ”spor”, både ift prosess og hvilke materielle regler som gjelder

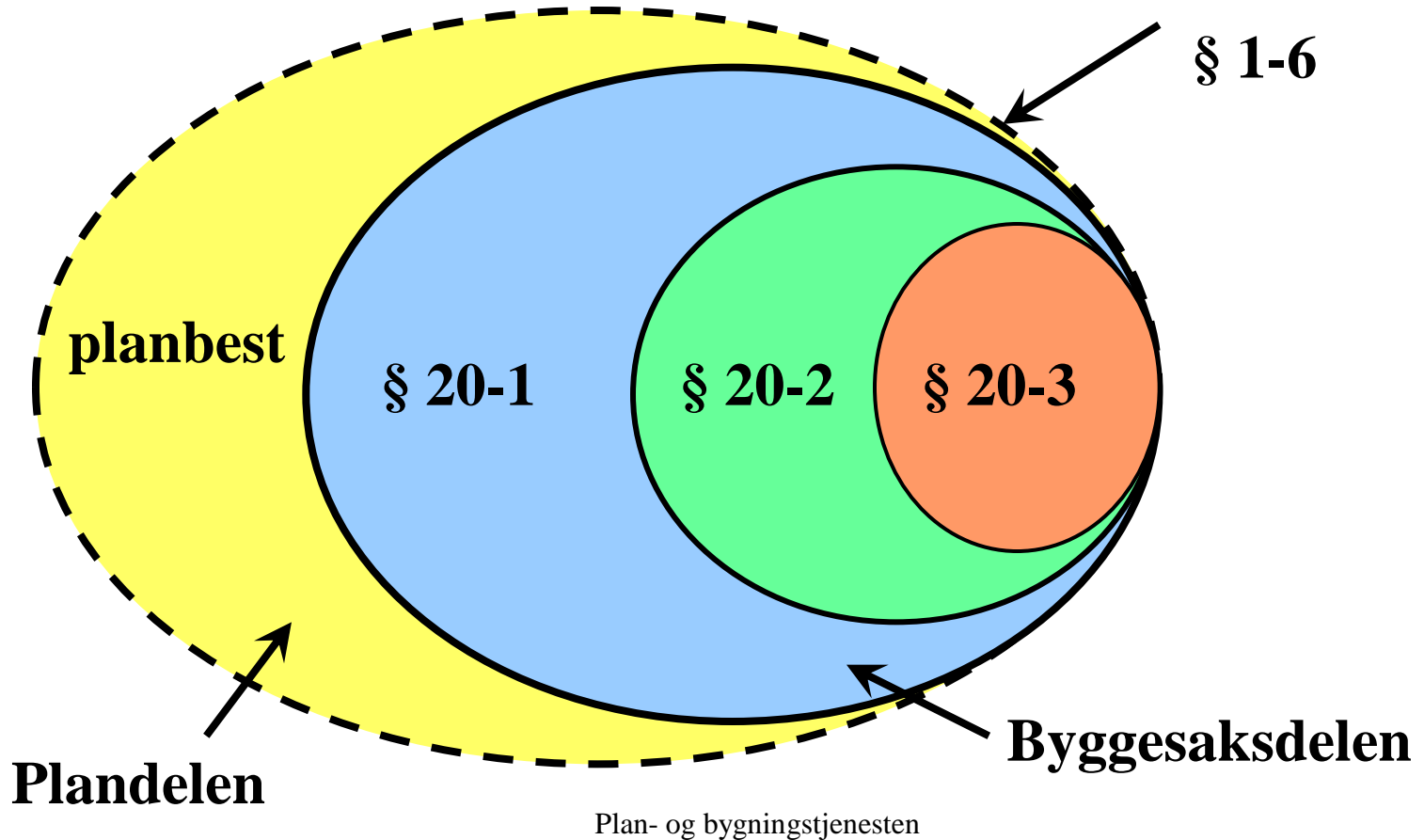
Søknadssystemet

§ 20-1 omfatter også § 20-2, § 20-3 (og 20-4)



Tiltaksbegrepet

MD's utvidete tiltaksbegrep, materiell avgr



Materielle regler

- § 1-6: ”alle tiltak”
- § 20-1: vesentlig endring, vesentlig reparasjon
- § 31-2: Lov/plan gjelder ikke ved oppussing, reparasjon, vedlikehold (jfr ”vesentlig” i § 20-1)
- Våtrom?

Eksisterende byggverk (§ 31-2)

- tekniske krav gjelder tiltaket
- relevant for tiltaket
- i samsvar med plan: hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift

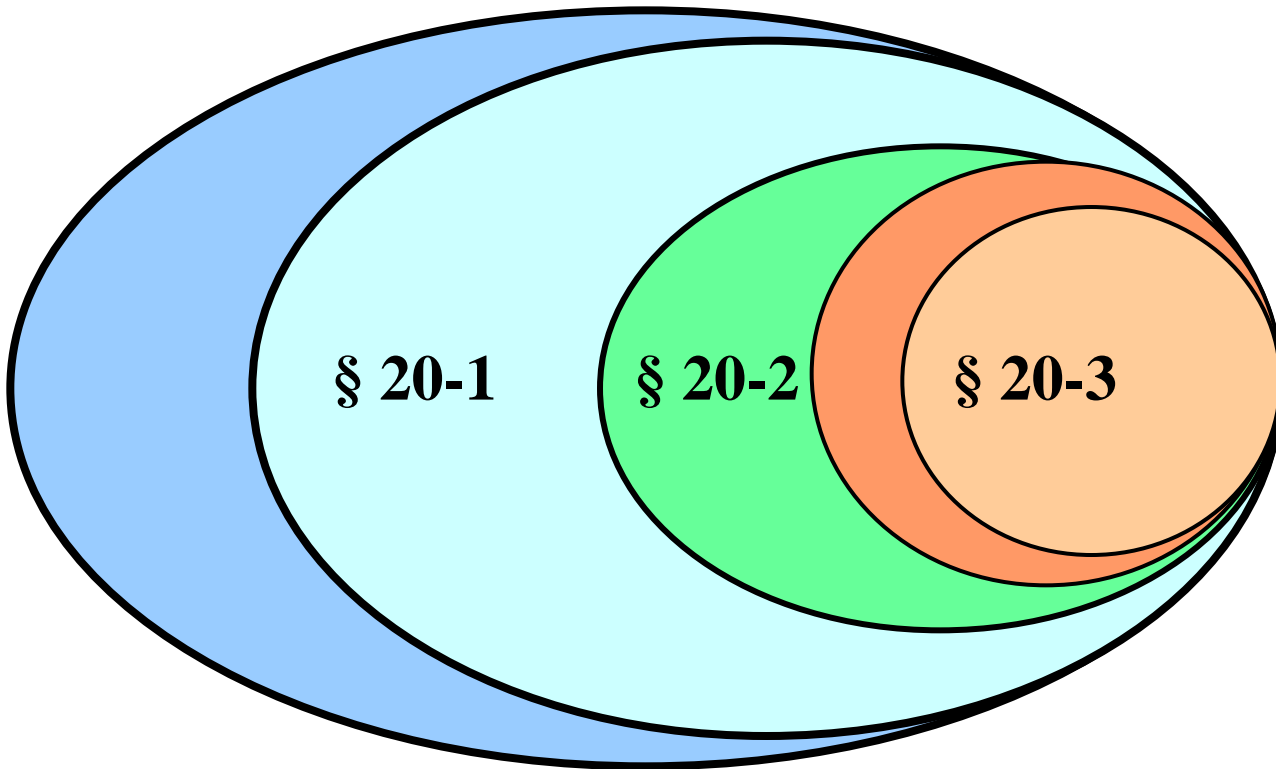
Reguleringsplan

- § 12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan
- bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6
- Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

Modeller

1. Søknadsplikten står fast, basert på tiltakets fysiske avgrensninger (størrelse og plassering mv)
2. Søknadsplikten er glidende, ut fra situasjonen

Søknadssystemet



Plan- og bygningstjenesten

Situasjonsbestemt søknadsplikt

- § 20-1 ”vesentlig” bokstav b), d) og k)
- Området tiltaket plasseres i, konsekvenser for sentrale hensyn som gjør seg gjeldende, reguleringsplan
- Varighet, omfang (del av annet arbeid?), karakter (på følsom lokalisering – strand, bygningsvern, annet), plassering (gjerde)

KRD 30.06.2011

Kommunen har høve til å gjere unnatak frå søknadsplikta etter pbl.§ 20-3 fyrste ledd bokstav f. Eit slikt unnatak må gjerast etter ei konkret vurdering, der det må takast omsyn til storleik, plassering, omgivnader mv. Kommunen skal vurdere det einiskilde tilfellet, men det kan vere praktisk at kommunen lagar retningsliner for kva tiltak kommunen ønskjer å unnta, og eventuelt kva vilkår som må oppfyllest for å unnta tiltaket frå søknadsplikta. På den måten sikrar ein lik og føreseieleg sakshandsaming.

Situasjonsbestemt søknadsplikt

Departementene kunne kanskje nøyd seg med noe enklere, en vurdering ut fra:

- Formål
- Bruk

Situasjonsbestemt søknadsplikt

- bytte av vindu, kledning eller takstein på vernet bygg
- graving i vernet område, eller strandsonen
- montering av toalett, vask, ildsted mv i et ellers søknadspliktig tiltak
- nær sagt alle arbeider i et godkjent tiltak under oppføring

Endringer ved ferdigattest

- For justeringer som ikke krever endringssøknad så kan det sendes oppdatert situasjonsplan, tegninger mv til anmodning om ferdigattest (SAK § 8-1)
- Hva som krever endringssøknad er ikke definert (begrepet inngår kun i regler for tidsfrister)

Bruksendring SAK § 2-1

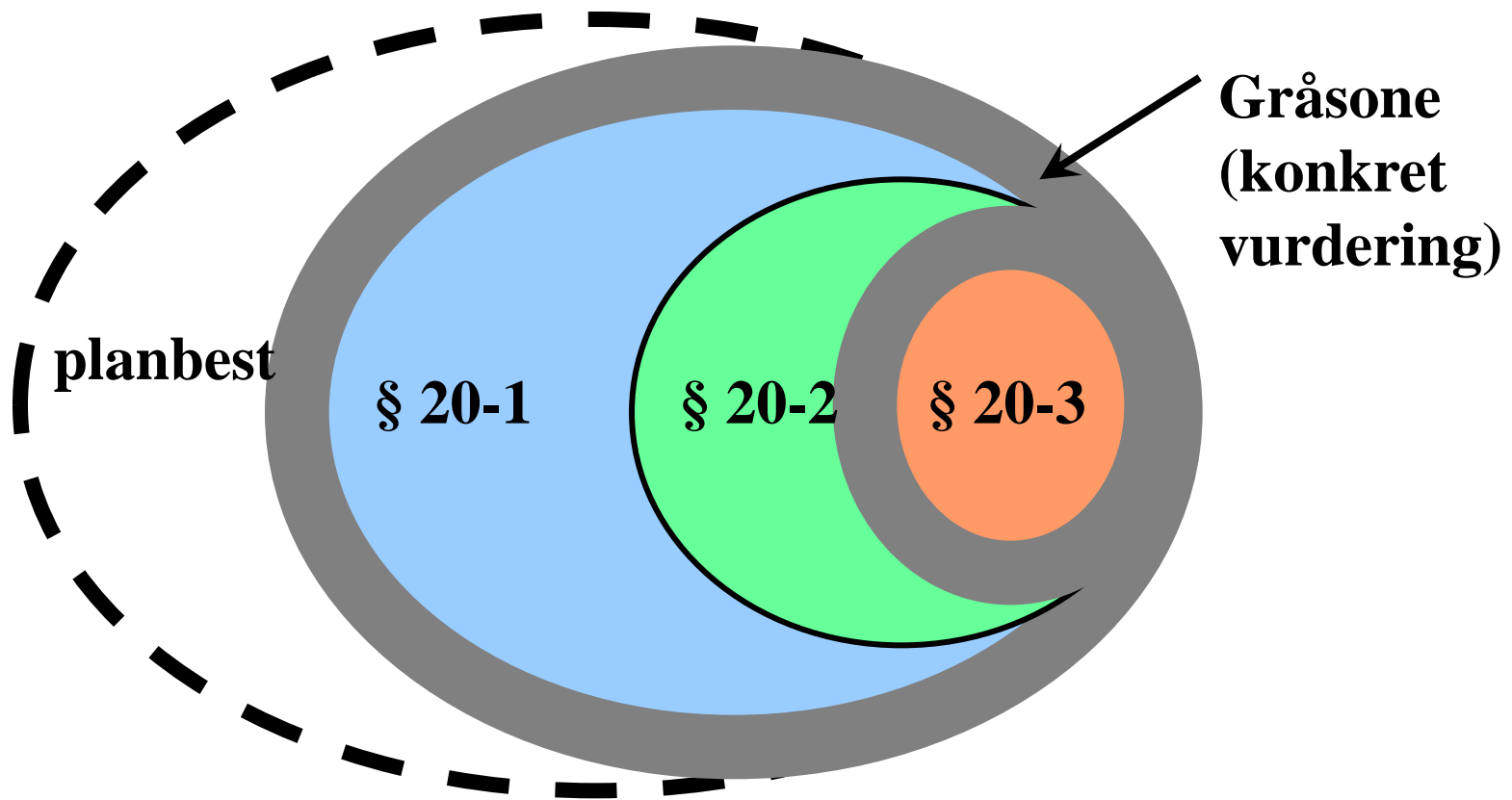
- tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk
- kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser
- Tilleggsdel til hoveddel, og vice versa

Vilkår for unntak

- PBL § 20-3 ”dersom disse er i samsvar med plan”
- SAK § 4-1 ” som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd”
- PBL § 1-6 andre ledd ” Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje...ikke er i strid med lov...plan...

Tiltaksbegrepet

Søknadspliktige tiltak, "vesentlig" mv.



Vanskelig å forstå

- Samme tiltak vil kunne være søknadspliktig plasser ett sted, men unntatt plassert et annet sted
- Varigheten av tiltaket vil også kunne ha betydning for om søknadsplikten inntreer
- Sårbart eller vernet område....

Planbestemmelser

- Kan ikke (og skal ikke) avgrense selve søknadsplikten
- Men kan forby plassering mv., og dermed gjøre tilakene søknadspliktige
- Må ha en bevisst bruk av tiltaksbegrepet
- Arealbruk, hva er det?

Kjent problem

- Når nabo sier søknad
- Og kommunen sier unntatt
- Hvordan en ”ikke-sak” kan bli en stor sak

- Kommunen må i slike tilfelle ta standpunkt til om innvendingene er relevante.
- Tiltaket må vurderes konkret og selvstendig, der både lovligheten og forholdene til de skjønnsmessige kriterier blir gjennomgått.
- Dersom konklusjonen blir at kommunen ikke finner grunn til å gripe inn, skal den som har brakt opp innvendingene underrettes om dette.
- Dersom kommunen selv finner grunn til å gripe inn, kan den kreve tiltaket endret eller fjernet. Hvis kommunen ikke finner grunn til å gripe inn, men vedkommende "klager" fastholder et krav om at kommunen må gjøre det og "klageren" har rettslig klageinteresse, må kommunen behandle saken som en forvaltningssak.
- Tiltakshaver vil da få anledning til å uttale seg til de fremsatte påstander og/eller kommunens vurderinger før videre saksbehandling gjennomføres, jfr. Forvaltningslovens FVL § [16](#).
- Dersom kommunen fastholder et standpunkt om ikke å gripe inn blir dette et vedtak om avvisning av "klagen". Dette er et enkeltvedtak etter FVL. § 2, som kan påklages til fylkesmannen.
- Dersom kommunen motsatt finner grunn til å gripe inn, skal tiltakshaver underrettes om dette med krav om saksbehandling som søknad; evt. melding hvor dette er relevant. Kommunen avgjør sakstypen, jfr. PBL § [95b](#). Avgjørelse om sakstype kan ikke påklages.
- Dersom tiltakshaver ikke aksepterer kommunens krav, vil saken kunne bli fulgt opp som ulovlig byggearbeid etter pbl. kap. XIX og gjeldende saksbehandlingsrutiner.

Gode nyheter pbl 2008

- Kommunens vurdering av søknad/ikke søknad er en ”prosessledende beslutning”
- Ikke enkeltvedtak, og kan ikke påklages

Gode nyheter pbl 2008

- § 32-1
- Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Gjerde

- § 20-1 h) innhegning mot veg
- Unntatt i SAK § 4-1 bokstav c nr. 2
- Gjerdeplikt mot veg pbl § 28-4
- Innhegning inne på eiendom eller mellom eiendommer omfattes ikke
- Kan inngå i utvidet tiltaksbegrep (§ 1-6), og i reguleringsplan

Gjerde



Plan- og bygningstjenesten

Gjerde



Plan- og bygningstjenesten

Nytt SAK10

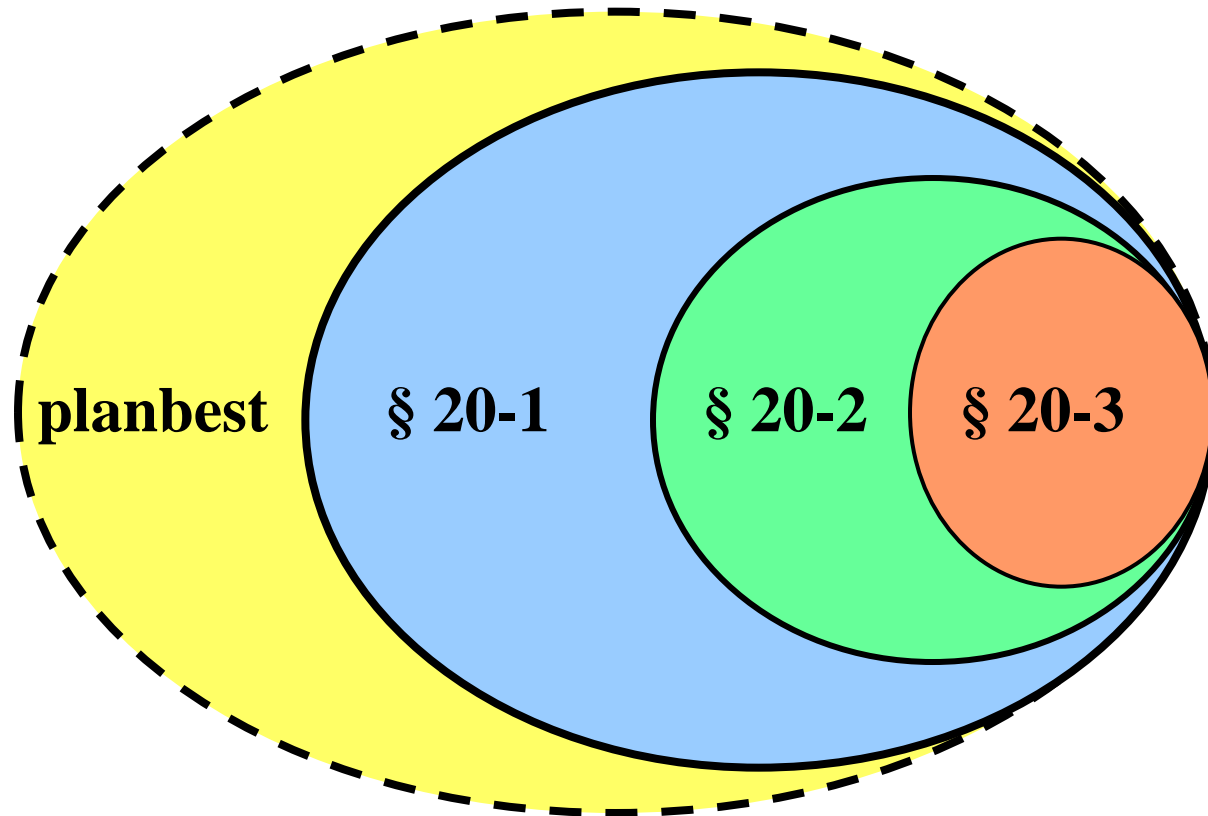
- Ikke-bærende vegg innenfor en ”branncelle og lydområde”
- Intern veg på tomt
- Utepeis og mindre fundamenteringsarbeider står ikke lenger, men fremdeles unntatt

Ikke omfattet av pbl (eks)

- Trampoline, mindre basseng
- Hoppeslott, partytelt
- Container
- Blomsterkasser
- Hagestatuer
- Belysning
- Stenlegging/asfaltering

Ikke omfattet av pbl

Ligger her



Skjønnsvurderinger

- Omfanget av søknadsplikten
- Hvilke tiltak som er unntatt
- Hva som kan unntas etter kommunens ”konkrete og individuelle” vurdering
- Politiske føringer (våtrom)

Våtrom

- Bygningstekniske installasjoner (sanitær)
- Vesentlig endring
- Meldingsordningen (med og uten våtrom)
- BE: ikke søknad – 1999
- Søknadsplikt 2008
- ???

Kommunens unntak

- Å betrakte som retningslinjer, da kommunens hjemmel for å unnta er pbl § 20-3 f), som forutsetter en konkret og individuell vurdering
- Kommunen kan gjøre en utvidet tolkning av de andre bestemmelsene

Dept ”på glid”

- Omlegging av privat stikkledning vann og avløp kan unntas (uttalelse 01.04.2011)

§ 29-4 avstand

- Gjelder alle byggverk
- Nærmere plassering kan godkjennes av kommunen, men da må det fattes vedtak
- Ikke for § 30-4 ”varige konstruksjoner eller anlegg, terrenginngrep, veg, parkeringsplass” ... ”så lang de passer”

§ 29-4 avstand

Gjelder for eksempel ikke for

- Støttemurer, OK i grense, hvis naboene er enige
- Platting/utegulv
- Gjerde mv.

Løsningen

- Når det er vanskelig, gjør det enkelt
- Unnta alt som er uvesentlig
- Unnta mest mulig

Bærum kommune

- Mindre rullestolrampe (småhus)
- Platting/utegulv
0,5 m - avstand grense 2 m
0,2 m - avstand grense 0 meter
- Badestamp (2 kubikk)
- Portal
- Utepeis/utegrill

Bærum kommune

- Nedgravde tanker (gass, olje...)
- Støttemurer i grense, inntil 0,5 meter
- Bruksendring til hjemmekontor / atelier
- Flaggstang (??)
- Etterisolering tak og vegg, inntil 20 cm

Oppsummering

- Bruk tiden på det som er viktig
- Sorter bort det som er uvesentlig og ikke fortjener kommunens oppmerksomhet
- Bruk unntaksbestemmelsen aktivt for å prioritere ressursbruken
- Stå fast, ikke gi etter for press utenfra