

Folkevalgtopplæring i plan- og bygningsloven

Bygningsdelen

Hovedpunkt

1. Bygningsmyndighetens ansvar
2. «Plan- og bygningslovgivningens» oppbygning
3. Forholdet til forvaltningsloven
4. Søknadsplikt
5. Kommunens saksbehandling
6. Dispensasjon
7. Litt om estetikk
8. Saksgangen i en klagesak

Bygningsmyndighetens ansvar

- Et av formålene med loven er å sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.
- Reglene om behandling av byggesaker skal sikre en forsvarlig utførelse og kontroll med bygg.
- Bygningsmyndighetens ansvar er tredelt;
 - Behandle byggesaker
 - Kontrollere at et tiltak ikke er i strid med ytre rammer som plan- og bygningslovgivningen oppstiller for tiltaket
 - Kontrollere at riktige forutsetninger for prosjekteringen er lagt til grunn.
 - Føre tilsyn, jf. pbl. § 25-1.
 - Ulovlighetsoppfølging, jf. pbl. § 32-1.

Plan- og bygningslovgivningen

- «Plan- og bygningslovgivningens» oppbygning
 - Plan- og bygningsloven
 - Arealplaner
 - Forskrifter
 - [Byggesaksforskriften \(SAK10\)](#)
Utfyller plan- og bygningslovens regler om byggesaksbehandling, kvalitetssikring og kontroll, tilsyn, godkjenning av foretak for ansvarsrett og om reaksjoner der reglene ikke er fulgt.
 - [Byggeteknisk forskrift \(TEK17\)](#)
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 miljø, helse og energi.
 - Veiledere til forskriftene (finnes på dibk.no)
 - Normer
 - F.eks. Ålesund kommunes veg og gatenorm

Forholdet til forvaltningsloven

- § 1-9 Forholdet til forvaltningsloven og klage
 - 1. ledd: *Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven.*
- § 6 Habilitetskrav
- § 11 Veiledningsplikt
- § 16 Forhåndsvarsling
- § 17 Forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt
- §§ 24 og 25 Krav til begrunnelse
- Kapittel VI Klage og omgjøring
- § 41 Virkningen av feil ved behandlingsmåten
- § 42 Utsatt iverksetting av vedtak

Søknadsplikt

- Pbl. § 20-1 pålegger den som vil utføre et søknadspliktig tiltak å sende søknad.
 - *§ 1-6 Med tiltak menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendring, 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.*
- Bestemmelsen forbyr samtidig tiltakshaver å begynne på tiltaket før bygningsmyndighetene uttrykkelig har gitt tillatelse.
- Det skilles mellom søknadspliktige tiltak som tiltakshaver kan stå ansvarlig for selv, og tiltak der det er krav om ansvarlig søker.
- En del tiltak er også unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften.

Kommunens saksbehandling

- Kommunen skal behandle søknaden snarest mulig
 - Enten 3 eller 12 ukers saksbehandlingsfrist avhengig av type søknad og om det foreligger nabomerknader.
- Kommunen skal gi tillatelse der det ikke er hjemmel for avslag («ja-lov»)
- Kommunen skal legge til grunn at søkers opplysninger om at kravene i TEK17 er oppfylt. Ellers tilsyn.
- Eventuell dispensasjon krever begrunnet søknad, jf. pbl. § 19-1.

Dispensasjon

- En dispensasjon er et avvik, et unntak fra plan eller fra bestemmelser i loven.
- Etter pbl. § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan f.eks. dispenseres fra arealplaner, byggeforbudet i strandsonen, lokale vedtekter og forskrifter.
- En dispensasjon kan gis varig eller midlertidig, og det kan settes vilkår.
- § 19-2 oppstiller to hovedvilkår for dispensasjon;
 - De hensyn som ligger bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli *vesentlig tilsidesatt*.
 - I tillegg må fordelene ved en dispensasjon være *klart større* enn ulempene etter en samlet vurdering.
 - Fordelsvilkåret refererer ikke til fordeler for tiltakshaver, men fordeler for den konkrete eiendommen og området.
- Dersom kommunen kommer til at første vilkår ikke er oppfylt, har vi ikke anledning til å gå videre inn på neste vilkår.

Dispensasjon forts.

- I saker hvor saksområdene til regionale og statlige myndigheter blir direkte berørt, skal de få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i pbl. § 1-8.
- Ved dispensasjon fra plankrav, planer og § 1-8 er Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal høringsinstanser.
- Ved dispensasjon i LNF-områder er også Nordre Sunnmøre landbrukskontor høringsinstans.
- Dispensasjoner for bevaringsbygg i Ålesund sentrum er Aalesunds museum og Fylkeskonservatoren høringsinstanser.
- Hvis høringsinstansen uttaler seg negativt om dispensasjonssøknaden, følger det av pbl. § 19-2 4. ledd at kommunen *ikke bør* gi dispensasjon.

Dispensasjon forts.

- Eksempler på dispensasjoner som går igjen:
 - Reguleringskrav
 - Skal sikre at arealdisponeringen i et område skjer ut fra en helhetlig vurdering. En reguleringsplan vil avklare en rekke sentrale forhold som er avgjørende for hvordan en tomt og et område bygges ut. Må særlig vurderes hvilken effekt en dispensasjon vil ha på omkringliggende planer og etablering av infrastruktur.
 - LNF-områder
 - Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta jordbruk, skogbruk og naturlige og viktige friluftsområder, og det er vesentlig å sikre at landbruksareal ikke blir tilsidesatt på bekostning av andre formål og annen bebyggelse.
 - Momenter som gjør seg gjeldende i vurderingen er blant annet om
 - tiltaket berører dyrket mark
 - om tiltaket er innenfor verdifulle kulturlandskapsområder
 - om tiltaket har konsekvenser for driftsmessige forhold ved landbrukseiendommen.

Dispensasjon forts.

- Eksempler på dispensasjonstyper forts.
 - Byggeforbud i strandsonen etter pbl. § 1-8(2).
 - Etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8 første ledd. Generelt er hensikten med bygge- og deleforbudet i strandsonen å fremme og legge til rette for friluftsjnteresser.
 - Formål i plan
 - Tillatt utnyttelse
 - Regulert byggegrense
 - Gesimshøyde

Litt om estetikk

- Pbl. §§ 29-1 og 29-2 stiller krav til at ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med
 - sin funksjon
 - naturlige omgivelser
 - omkringliggende bebyggelse.
- Selv om et tiltak i seg selv har gode visuelle kvaliteter, bør det også passe inn med omgivelsene. God terrengtilpasning er også viktig i denne sammenhengen.
- Estetikk kan være en selvstendig avslagshjemmel, men kan ofte være sammenholdt med andre avslagsgrunner.

Saksgangen i en klagesak

- Bygningsmyndigheten fatter vedtak, enten administrativt eller politisk.
- Vedtaket påklages
 - Av nabo
 - Av søker
 - Av andre myndigheter
- Forberedende klagebehandling
- Planutvalget behandler klagen
- Vedtaket sendes videre til Fylkesmannen

Saksgangen i en klagesak forts.

- Vedtaket påklages
 - Klagefristen er 3 uker fra parten fikk underretning om vedtaket.
 - Klagen må etter fvl. § 32
 - fremsettes for rett forvaltningsorgan
 - være undertegnet klageren
 - nevne vedtaket det klages over
 - nevne den endring som ønskes i vedtaket det klages over.

Saksgangen i en klagesak forts.

- Forberedende klagebehandling
 - Når kommunen mottar en klage skal den undersøke om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt. Klagen må være fremsatt av en part og den må være sendt innenfor klagefristen.
 - Pbl. § 1-9 2. ledd: *Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.*
 - Om vilkårene ikke er oppfylt, skal klagen avvises. Avvisningsvedtak sendes ikke videre til politisk behandling, men er et enkeltvedtak som kan påklages.
 - Hvis vedtaket er påklaget av andre enn søker, skal klagen sendes til søker for uttale før klagen behandles, jf. fvl. § 16.
 - Klager kan etter fvl. § 42 kreve utsatt iverksetting av vedtaket. Dette skal avgjøres snarest mulig.
 - Kommunen skal gjøre de undersøkelser klagen gir grunn til, og har også kompetanse etter fvl. § 33 til å oppheve eller omgjøre det påklagede vedtaket.

Saksgangen i en klagesak forts.

- Planutvalget behandler klagen
 - Hvis tidligere vedtak opprettholdes, går saken videre til Fylkesmannen.
 - Hvis tidligere vedtak omgjøres, kan dette gi ny klageadgang, og ny behandling i planutvalget.
 - I disse tilfellene er det viktig at nytt vedtak fra planutvalget er begrunnet, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Saksgangen i en klagesak forts.

- Vedtaket sendes videre til Fylkesmannen
 - Hvis planutvalget ikke tar klagen til følge, sendes saken med relevante dokumenter til endelig avgjørelse hos Fylkesmannen.
 - Saksbehandlingstiden er i utgangspunktet 6 uker, men kan ofte være lengre.
 - Fylkesmannens avgjørelse legges fram til utvalget til orientering.
 - I tilfeller der Fylkesmannen opphever kommunens vedtak, sendes saken tilbake for ny behandling.