



Perlen blant kystbyene

*Edvard Munch*

# Plan- og byggesak

Takk for at jeg fikk komme!

KRAGERØ



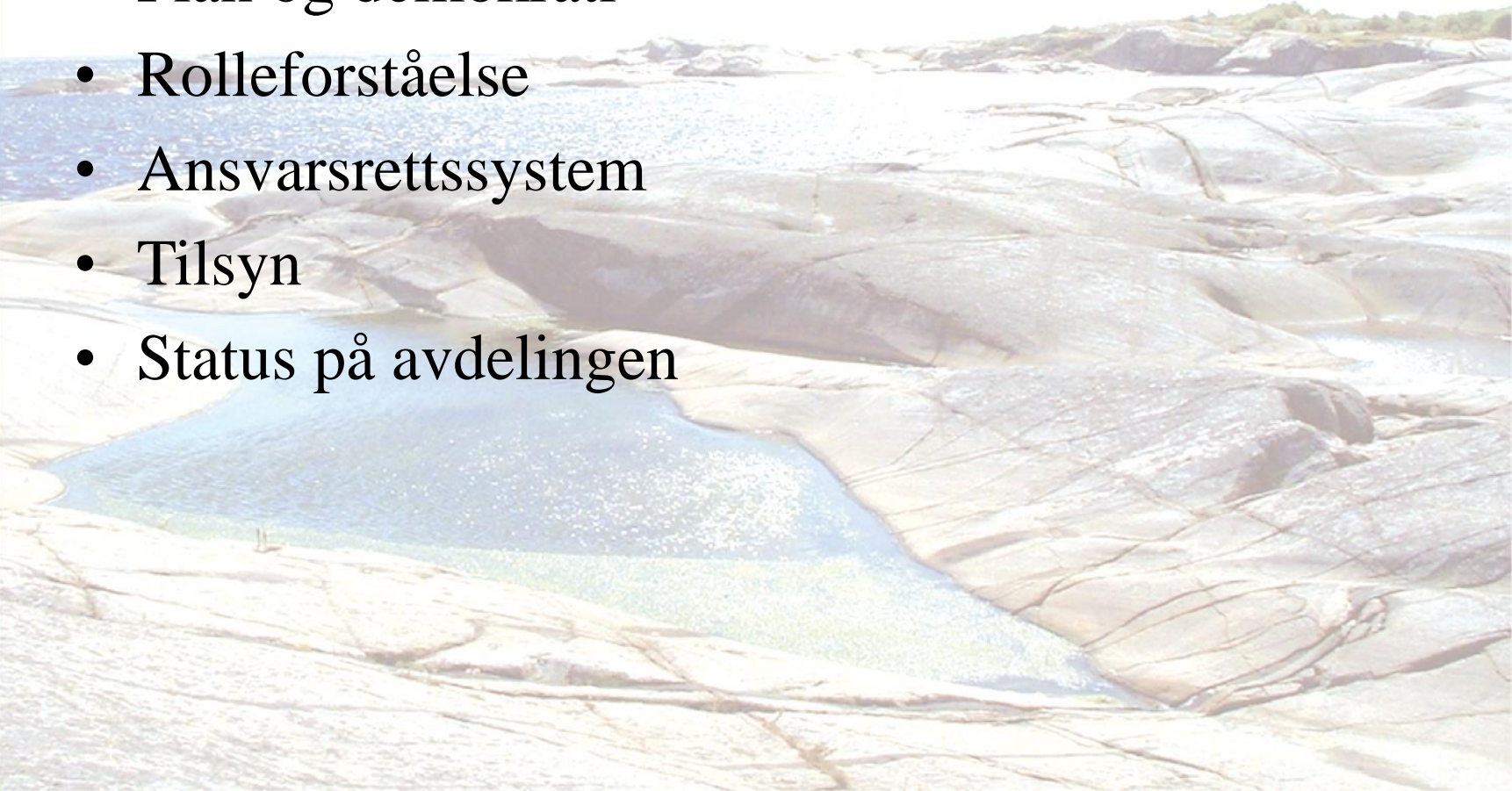
# Perlen blant kystbyene

*Edvard Munch*

## Innhold

- Plan og demokrati
- Rolleforståelse
- Ansvarsrettssystem
- Tilsyn
- Status på avdelingen

KRAGERØ







## Sammenhengen mellom plan og byggesak

- Byggesak er viktig for å sikre gjennomføring av vedtatte planer i forbindelse med nye byggetiltak
- Søknadsplikt gir myndighetene mulighet til å forhåndsvurdere tiltak og hindre at de gjennomføres i strid med bindende arealplaner på linje med andre materielle bestemmelser.



## Rettslig utgangspunkt for arealbruk

Norsk rett bygger på to grunnprinsipper:

- Det ene er privat eiendomsrett. Inngrep i eierrådighet kan bare skje med hjemmel i lov.
- Det andre er at bruken av areal og formingen av våre ytre omgivelser er et offentlig anliggende.





## KONSEKVENNS

- Eiendomsrett gir handlefrihet for eieren, men bare innenfor de rammene myndighetene til en hver tid setter gjennom offentlige planer og andre restriksjoner i for eksempel lov.
- Staten og kommunen bestemmer hvordan arealene skal utnyttes og formes med mål om mest mulig samlet nytte for fellesskapet.



## Styringsverktøy

- For at planer skal bli gode styringsverktøy, må planbestemmelsene være tydelige og klare.
- Kommunen må være bevist på hva som vedtas i planene, fordi det blir styrende for de enkelte byggesakene.
- Vedtatte planer som ikke fungerer eller som det er politisk uenighet om bør endres.





## Arealplanlegging er effektive på lang sikt

- Gir forutsigbare rammebetingelser for næringslivet, det offentlige og innbyggerne
- Gir føringer for kommunens videre prioriteringer
- Gir rammer for byggesakene
- Fordeling av goder og byrder
- Løser interessekonflikter
- Bestemmende for vern og bruk av arealer



## Status kommuneplan

- Kommuneplanen skal rulleres og det normale er at prosessen tar minst 2 år.
- Kommunen har lyst ut en prosjektlederstilling til å lede prosessen i 50 % i et år, med mulighet for forlengelse.
- Høring av planprogram og oppstart av planarbeid ca januar 2022.
- Parallell prosess for delplan for å få på plass byggegrenser i strandsonen.





## Byggesak

- Byggesaksbehandling etter pbl har gått i retning av å bli mer juss og mindre ingeniørvurderinger.
- Grunnen til det er at loven ble endret i 1995 og alt ansvaret ble lagt til tiltakshaver og på de som påtok seg ansvar for oppgaver i byggesaken.
- Dette kalles ansvarsrettsystemet



## Rolleforståelse

- Innføring av ansvarsrettssystemet innførte en tydelig arbeidsfordeling mellom kommunen og de private aktørene i byggeprosessen.
- Dagens lov har derfor et tydelig skille mellom **ansvaret** foretak påtar seg for **oppgaver** i byggesaken og oppgaven kommunen har i forvaltning av regler.





## Bygningsmyndighetens oppgaver

- Treffe avgjørelse om tillatelse
- Utøve tilsyn
- Følge opp ulovlige tiltak

Disse oppgavene utgjør en kontrollfunksjon som må ses i en sammenheng.



## Ansvarsrettssystemet

- Når et tiltak skal oppføres må alle ansvarsområder være dekket opp av et foretak eller personer.
- Foretaket eller tiltakshaver står direkte ansvarlig overfor bygningsmyndigheten for at krav i lov og forskrifter er oppfylt for de oppgavene foretaket har erklært ansvar for .





## Forutsetninger

### Ansvarsrettsystemet forutsetter

- Rolleforståelse
- Kompetanse
- Tillitt

Som en følge av at det er lagt større vekt på egenkontroll, egenerklæringer og tillitt, har lovgiver gitt kommunene større sanksjonsmuligheter.



## Tilsyn og oppfølging av ulovlige tiltak

- Dersom sanksjonsmulighetene ikke brukes
  - Vil mange ta seg til rette
  - Det vil bli fritt frem for useriøse aktører i bransjen
  - De useriøse får et konkurransefortrinn
- Dersom kontroll og sanksjoner brukes vil vi:
  - Luke ut useriøse aktører
  - Skjerpe de seriøse aktørene
  - Sikre byggverkets kvalitet
  - Sikre at demokratiske beslutninger respekteres.





## Hvordan kan bransjen bidra?

- Kan bransjen bidra til raskere saksbehandling?
- Ja det kan dere
  - Lever søknader som inneholder alle nødvendige opplysninger jf. SAK10 § 5-4 slik at vi kan ta stilling til om tillatelse kan gis.



## Hvorfor situasjonsplan?

- Grunnlaget for kommunens godkjenning av plassering, jf. § 29-4 og SAK10 § 6-3
- Synliggjøre ev. avvik fra avstandsbestemmelser som grunnlag om dispensasjon
- Relevant informasjon til naboer/gjenboere ved nabovarsling





# Perlen blant kystbyene

Edvard Munch

- Vurderingsunderlag sammen med tegninger for kommunens godkjenning av visuelle kvaliteter jf. pbl § 29-2
- Underlag for utstikking av tiltakets godkjente plassering
- Del av grunnlag for å kunne fastsette tiltaksklasse



## Hvorfor tegninger?

- Grunnlag for godkjenning av tiltakets visuelle kvaliteter, jf. 29-2
- Grunnlaget for kommunens høydefastsettelse
- Vurderingsgrunnlag sammen med situasjonsplan for kommunens godkjenning av plassering, jf. SAK10 § 6-3



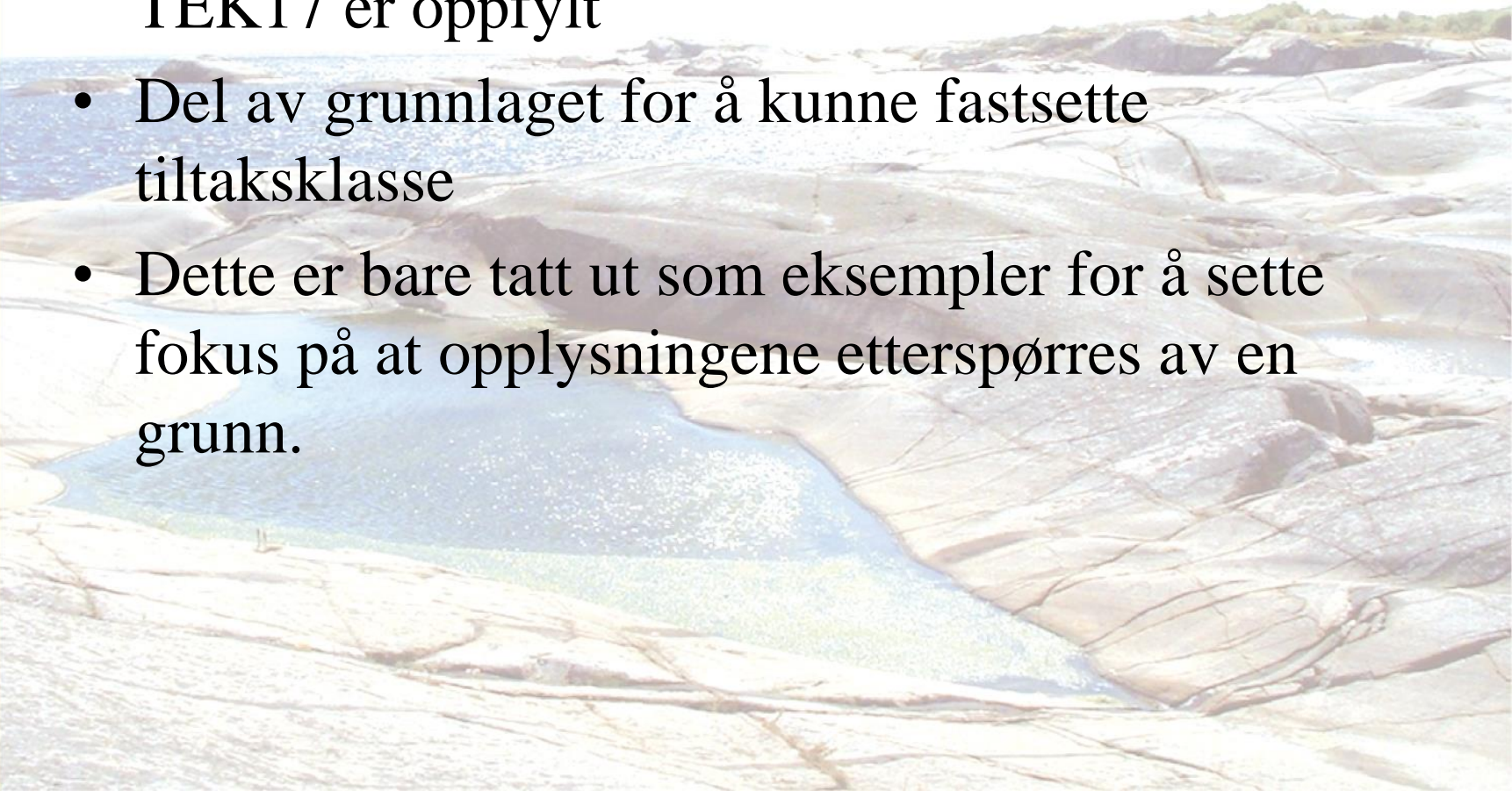


# Perlen blant kystbyene

Edvard Munch

- Grunnlaget for å kunne føre tilsyn med at krav i TEK17 er oppfylt
- Del av grunnlaget for å kunne fastsette tiltaksklasse
- Dette er bare tatt ut som eksempler for å sette fokus på at opplysningene etterspørres av en grunn.

KRAGERØ





## Mangelfulle søknader

- Det er kostbart for tiltakshaver å innhente nødvendig hjelp fra fagpersoner for å hjelpe dem med å søke og foreta nødvendig prosjektering. Det kan bli ekstra kostbart for oppdragsgiver dersom de som påtar seg ansvar ikke oppfyller kompetansekravene for den oppgaven de har erklært ansvar for.





# Perlen blant kystbyene

Edvard Munch

- Mangelfulle søknader stjeler mye tid og ressurser fra byggesaksavdelingen. Dette går på bekostning av alle de andre som venter på å få behandlet sine søknader. Vi bruker minst fire ganger så lang tid på mangelfulle søknader enn de som er komplette. Firma som gang på gang får mangelbrev med de samme manglene bør ta en gjennomgang av sine egne rutiner, samt vurdere kurs eller lignende for å lukke egne avvik.



## Tilsyn

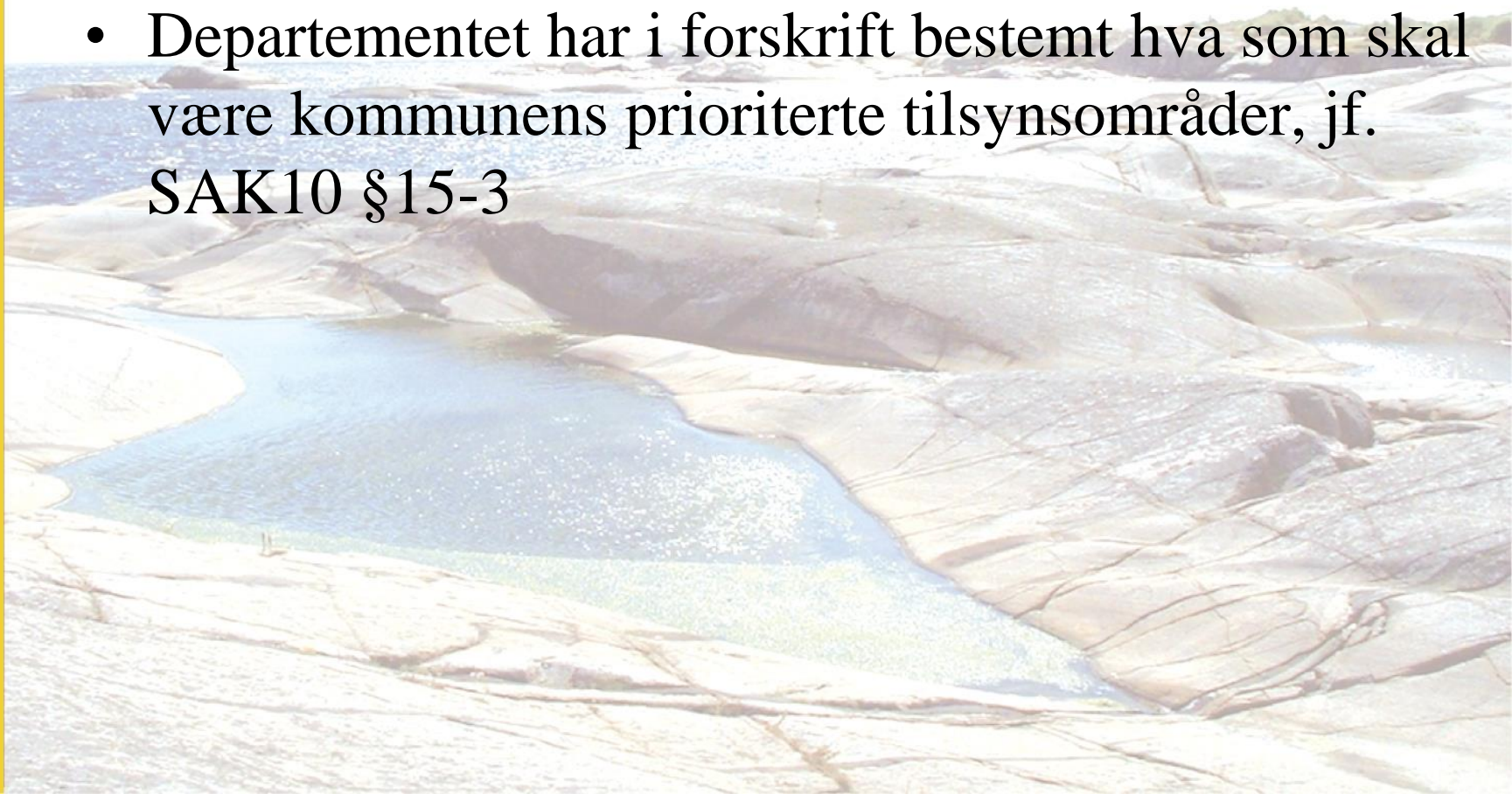
- Tilsyn utføres både av kommunen og direktoratet for byggkvalitet.
- Direktoratet følger opp når kommunen melder inn avvik, har gitt advarsler for mindre mangler i rutinene eller fratrar ansvarsrett, jf. pbl § 23-3
- <https://dibk.no/saksbehandling/kommunalt-tilsyn/temaveiledninger/tilsyn/>





## Tidsavgrensede krav om tilsyn

- Departementet har i forskrift bestemt hva som skal være kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. SAK10 §15-3





## SAK10 § 15-3

«Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2020, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar
- At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).»





# Perlen blant kystbyene

Edvard Munch

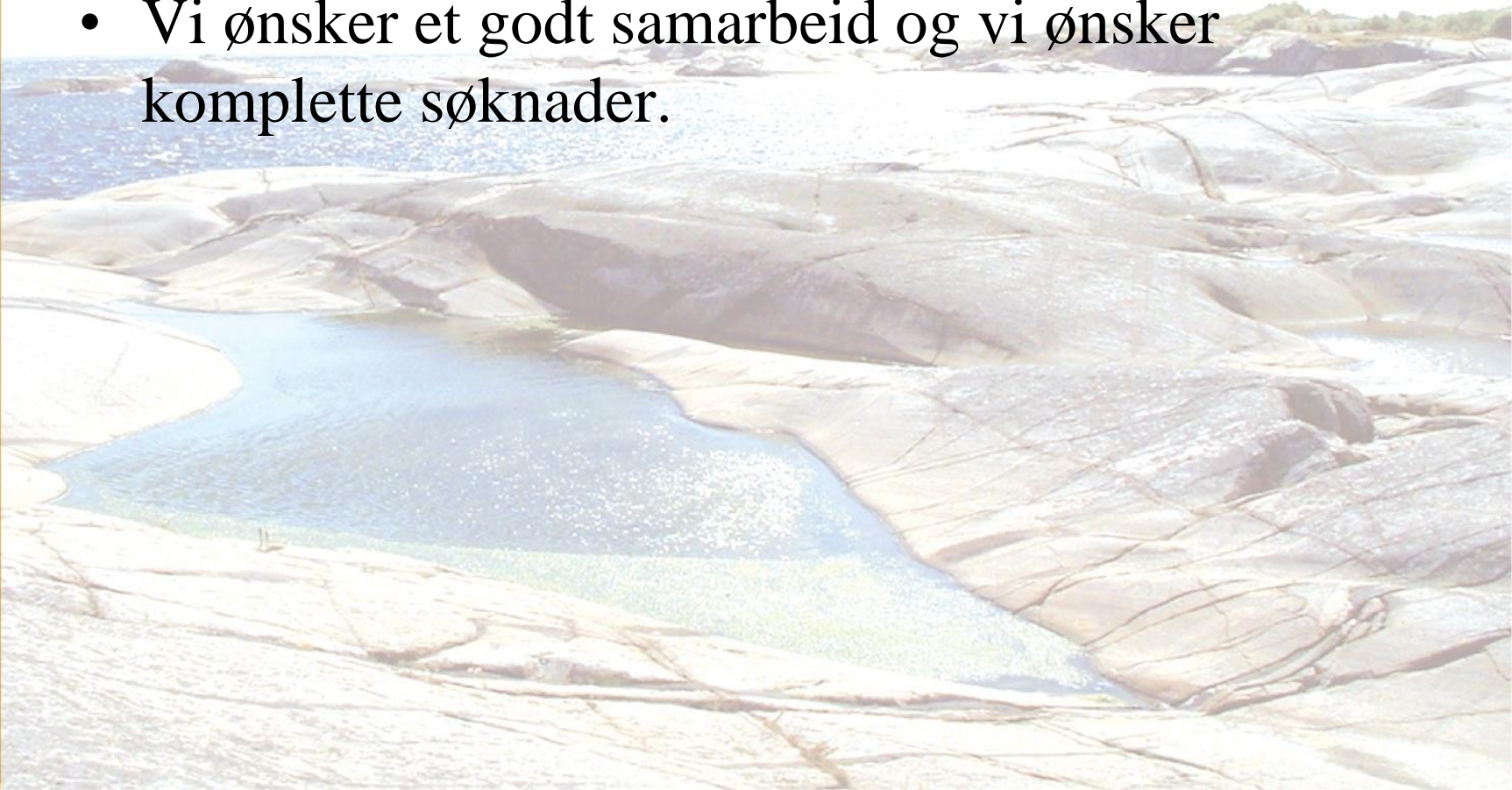
- «Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2020, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:
  - At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar
  - At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).»



# Perlen blant kystbyene

*Edvard Munch*

- Vi ønsker ikke å finne mangler ved tilsyn
- Vi ønsker et godt samarbeid og vi ønsker komplette søknader.



**KRAGERØ**





## Kurs

- Vi anbefaler Norsk kommunalteknisk forening sitt digitale kurs den 15 og 16 november med tittelen «Hvordan utforme gode byggesøknader»
- <https://www.kommunalteknikk.no/kurs-og-konferanser.196680.no.html>
- Når e-byggesak innføres vil mangelfulle søknader bli automatisk avvist.



## Bygg og areal

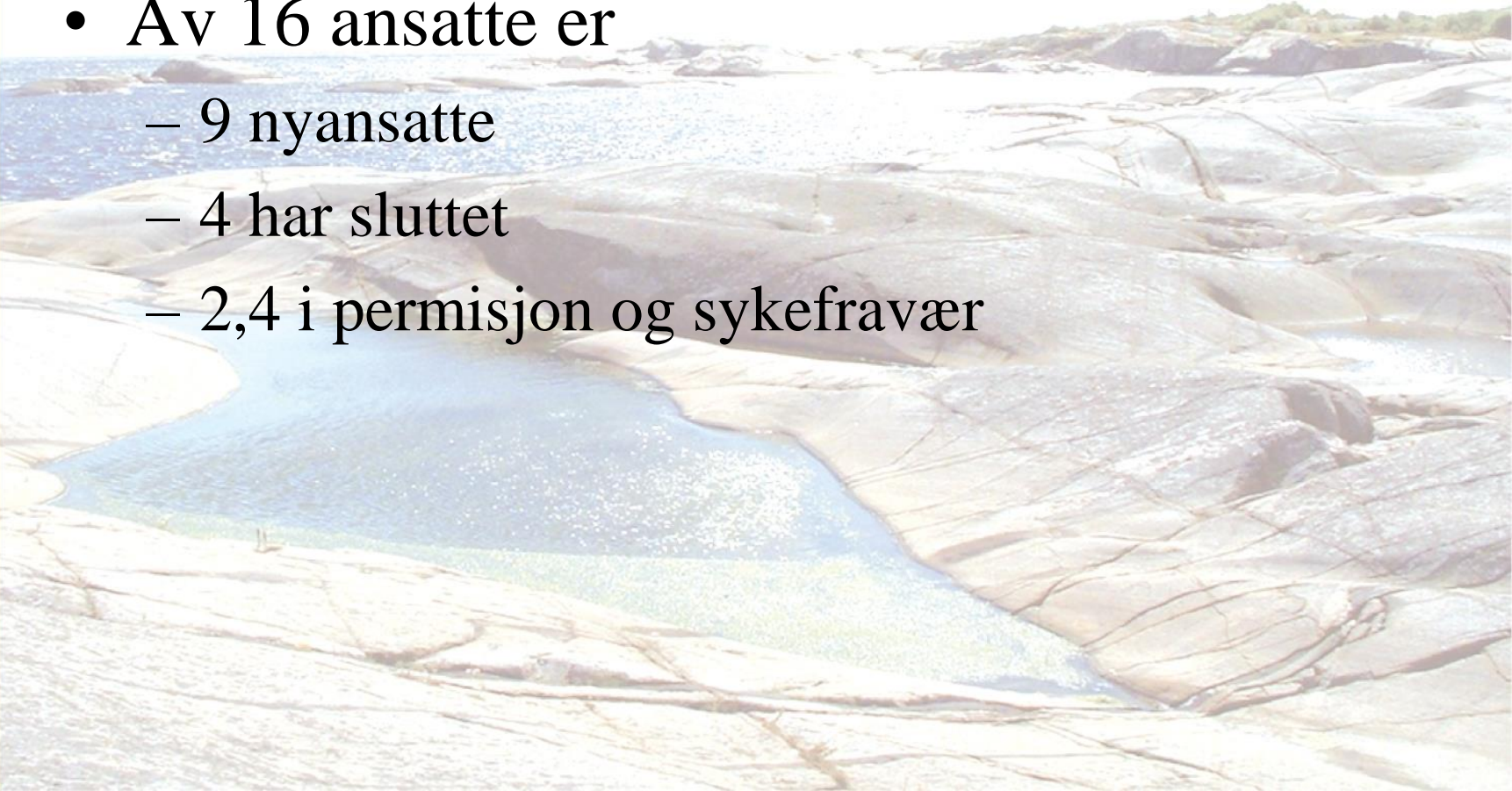
- Kart og oppmåling
- Matrikkelføring og kartforvaltning
- Landbruksforvaltning og boplikt
- Eiendomsskatt
- Overordnet areal planlegging
- Behandling av private reguleringsforslag
- Byggesak, tilsyn og ulovlighetsoppfølging





## Status bygg og areal: (Juni 2020-desember 2021)

- Av 16 ansatte er
  - 9 nyansatte
  - 4 har sluttet
  - 2,4 i permisjon og sykefravær





## Status byggesak

- 2 nyansatte i august og september
- 2 har vært ansatt i 1 år
- 1,6 har jobbet lengre enn 1 år
- 1 oppsigelse
- Sweco er inne med 4 saksbehandlere
- Vi bruker ressurser på opplæring og til oppfølging av konsulenter.





## Status plan i 2021

- I sum 2 årsverk tilgjengelig
- E18 – har tatt mer enn et årsverk
- Nyansatt planlegger i august
- Leier inn eksterne planleggere for å fullføre reguleringsplaner
- Har lyst ut konkurranse etter prosjektleder for KPA, byggegrenser 100 belte og regulering av Fikkjebakke



## Vi er på rett vei

- Kommunen har satt inn ressurser for å løse situasjonen
- Mye har blitt bedre, og det skal bli helt bra
- Det finnes likevel ingen kvikk fix
- Tiden vil vise om vi har behov for enda flere ressurser





## Kommuneplanens arealdel

- Vi kommer ikke helt i mål
  - før vi har fått på plass ny KPA
  - fått byggegrenser i strandsonen
  - bransjen leverer komplette søknader
- Vi har likevel som må å få bort etterslepet slik at vi behandler saker innen frist.



## Motiverte medarbeider

- For å komme i mål trenger vi motiverte medarbeidere med riktig kompetanse
- Vi skal gjøre alt vi kan for å levere
- Og jeg oppfordrer dere til å dra i samme retning mot felles mål.





Perlen blant kystbyene

*Edvard Munch*

Takk for oppmerksomheten

Grethe Krokstad

KRAGERØ