



Aktuelle saker fra bolig- og byggningsavdelingen

Eirik Dragsund

Trondheim, 11. november 2021

- 1. Avstandskrav**
- 2. Pålegg/ulovlighetsoppfølging**
- 3. Søknadsplikt**
- 4. Fullstendige søknader**



Samtykke etter pbl. § 29-4 tredje ledd a)

Sak [20/4288](#)

- Er samtykke fra **gjenboer** nødvendig for plassering av støttemur nærmere enn 4 m fra tomtegrensen?
- "Naboeiendommen" er ikke ment å omfatte gjenboer
 - Hensynene bak § 29-4
- Samtykke ikke nødvendig – selv om muren oppføres nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen
 - Men: kommunen må gjøre en konkret vurdering (kanskjønnt)

§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

(...)

Kommunen **kan** godkjenne at byggverk plasseres nærmere **nabogrense** enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av **naboeiendommen** har gitt skriftlig samtykke (...)



Begrepet "frittliggende" i pbl. § 29-4 tredje ledd b)

Sak [21/3636](#)

- Er det et absolutt krav at en levegg må være "frittliggende" for godkjenning etter bestemmelsen?
- Levegger i SAK10 § 4-1 trenger ikke godkjenning
- Andre levegger – "lignende mindre tiltak"
 - Konkret vurdering, "kan"-skjønn (§ 4-1 kan gi veiledning)
 - Tidligere: "frittliggende" = krav for bygninger og byggverk
 - Ny TEK17 § 6-5 (2021) avklarer – kun krav for bygninger
- Ikke absolutt krav for levegg
 - Men: kommunen må vurdere konkret om "kan" godkjennes – hensynene bak § 29-4 er styrende

§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

(...)

Kommunen **kan** godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

(...)

b) ved oppføring av **frittliggende** garasje, uthus og lignende mindre tiltak

TEK17 § 6-5 Frittliggende bygning

En **frittliggende bygning** etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal plasseres minst 1,0 m fra **andre bygninger** på eiendommen. Avstanden måles fra bygningens fasadeliv.



1. Avstandskrav
- 2. Pålegg/ulovlighetsoppfølging**
3. Søknadsplikt
4. Fullstendige søknader



Pålegg om opphør av bruk

Sak [20/6894](#)

- En tiltakshaver hadde oppført flere boliger uten tillatelse, som han nå leide ut. Kommunen hadde gitt pålegg som tiltakshaver ikke fulgte.
 - Skal (kan) pålegg rettes til tiltakshaver / eier når det er en leietaker som bruker bruksenheten?
- Eier kan som utgangspunkt alltid identifiseres som "den ansvarlige", også der det finnes en leietaker. Leiekontrakt som vanskeliggjør opphør er eiers ansvar og problem.

§ 32-3 Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi **den ansvarlige** pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. (...)

§ 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi **den ansvarlige** pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. (...)



Pålegg om sikring av ubebygde areal

Sak [19/5053](#)

- Pbl. § 28-5 har et bredt anvendelsesområde, men det må ferdes en del mennesker i området
- Lav terskel for å gi pålegg – mulighet for fare
- Kan pålegge konkrete sikringstiltak
 - Tilstandsrapport kan kreves med hjemmel i § 32-3
- Eier er rett adressat for pålegg
 - Ikke krav om at eier har vært ansvarlig for byggeprosjekt e.l. i tilknytning til arealet

§ 28-5. Orden på og bruk av ubebygde areal. Sikringstiltak ved byggverk mv.

Ubebygde areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen **kan** forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det **etter kommunens skjønn** vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk **kan** gjøre opphold og ferdsel farlig, **kan** kommunen **pålegge eier** å gjennomføre **sikringstiltak**.



1. Avstandskrav
2. Pålegg/ulovlighetsoppfølging
- 3. Søknadsplikt**
4. Fullstendige søknader



Søknadsplikt eller ikke?

Konkret vurdering – momenter

- Etablering av **sherpatrapp** (sak [21/2929](#))
 - Flere aktuelle alternativer: oppføring av konstruksjon – vesentlig terrenginngrep – anlegg av veg/parkeringsplass/landingsplass
 - Det samlede tiltaket (hvis behov for skilt, parkeringsplass osv)
- Oppføring av "**dome**" (sak [21/4304](#)) – (midlertidig) plassering
 - Begrepene "bygning", "konstruksjon" og "anlegg" skal forstås vidt (enhver fysisk innretning uavhengig av utforming og materialbruk)
 - f.eks. gapahuk, campingvogn, spikertelt/tretelt, flytebrygge, båttopptrekk, svømmebasseng
- Oppføring av **mesanin** (sak [21/593](#)) – vesentlig endring
 - Momenter: størrelse, utforming, høyde, inngrep i bærende konstruksjoner, om utløser tekniske krav eller påvirker sikkerheten i bygningen, bruksområde, skal brukes til personopphold



Foto: Ås turlag



Setter opp domer ved Åkrafjorden

- Galskapen er i gang

Veigila Fjellheim i Åkrafjorden for en av de siste domer som er satt opp i området. De er bygget av tre og er svært populære blant turister som ønsker å overnatte i naturen. Domene er bygget av tre og er svært populære blant turister som ønsker å overnatte i naturen. Domene er bygget av tre og er svært populære blant turister som ønsker å overnatte i naturen.

Utlipp: Haugesunds Avis

Veiledning TEK: "Mellometasje/mesanin er et plan som ligger med åpen forbindelse til underliggende plan".



Kan ikke-søknadspliktige tiltak likevel bli søknadspliktige?

Sak [21/4245](#)

- Det er nødvendig med tillatelse til tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt, når tiltaket er **en del av et større omsøkt prosjekt**.
 - Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 83: "*Mindre tiltak som isolert sett er unntatt fra søknadsplikt, jf. saksbehandlingsforskriften (SAK) § 5, vil heller ikke være unntatt dersom de er en del av et sammenhengende, søknadspliktig arbeid.*"
- Tiltak som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt kan altså bli søknadspliktige hvis de utføres på bygg som er under oppføring.
- (En annen ting, jf. veiledning til SAK10: **Mange mindre tiltak** som utgjør **en større helhet** må ses samlet og kan være søknadspliktig som ett tiltak)

1. Avstandskrav
2. Pålegg/ulovlighetsoppfølging
3. Søknadsplikt
- 4. Fullstendige søknader**



Fullstendige søknader

Sak 20/3746 – undersøkelse fra Sivilombudet



En søknad skal inneholde relevante og nødvendige opplysninger (tiltakshavers/søkers ansvar)



Hvilke opplysninger som kreves i den enkelte sak varierer

Eksempel – bruksendring av kjeller vs. oppføring av ny bolig



Utgangspunkt - SAK10 §§ 5-1 og 5-4 tredje ledd bokstav a til q

Opplysningene som er relevante for tiltaket og nødvendige for behandlingen av den konkrete saken



Inneholder søknaden ikke relevante og nødvendige opplysninger, er den ikke fullstendig, og fristen starter ikke å løpe

§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at **fullstendig søknad** foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd. (...)

Større og mindre mangler – konkret vurdering

- Større mangler = **ikke fullstendig**. Typisk tiltakets "ytre rammer", f.eks.:
 - Om tiltaket er i samsvar med planbestemmelsene
 - Om teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp er på plass
 - Grunn- og miljøkrav (flom, ras, forurensning i grunnen o.l.)
 - Plassering, høyde og avstand til nabogrense
- Mindre mangler = **ikke til hinder** for at "kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket", jf. pbl. § 21-2. For eksempel:
 - Søknaden mangler tiltakshavers underskrift.
 - Manglende inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart,
 - Søknad mangler en erklæring om ansvarsrett.
- I slike tilfeller **forlenges tidsfristen** med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden.

Håndtering av mangelfulle søknader

- **Store mangler:** 12-ukersfristen starter ikke før manglene er rettet og søknaden er fullstendig.
- **Mindre mangler:** Tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker til kommunen mottar de nye opplysningene, kommer i tillegg til 12-ukersfristen.
- Ingen frist for når kommunen skal avgjøre *om* en søknad er fullstendig
 - Men: Formålet med fristbestemmelsene forutsetter en form for mottakskontroll.
 - Men: Kommunen bør informere om manglene så fort som mulig (typisk i brev)



**Takk for
oppmerksomheten!**

Tolkningsuttalelsene er tilgjengelige på [regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

