

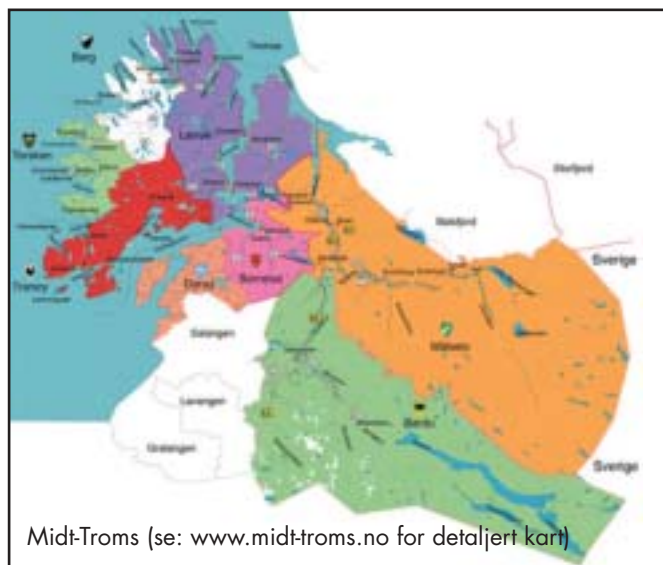
HVORDAN BEHANDLES REGULERINGSPLANER OG BYGGESAKER?



Midt-Troms Regionråd har tatt initiativ til et prosjekt knyttet til utforming av:

- Råd og tips til byggeskikk i regionen
- En informasjonsbrosjyre for hvordan reguleringsplaner og byggesaker behandles

Prosjektet er et samarbeid mellom Midt-Troms Regionråd ved kommunene Bardu, Berg, Dyrøy, Lenvik, Målselv, Sørreisa, Torsken og Tranøy og Entreprenørforeninga Bygg og Anlegg i Hålogaland. Styringsgruppen har bestått av ordfører i Tranøy kommune Odd Arne Andreassen, landskapsarkitekt i Målselv kommune Kjersti Jenssen, kommunalsjef i Lenvik kommune Geir Fredriksen og direktør i EBA Knut Wilhelmsen. Konsulentfirmaet Sjurelv har hatt prosjektledelsen. Bildene er kun til dekorasjon og henger i mindre grad sammen med teksten. Takk til arkivet ved Midt-Troms Museum for lånet av bildet av Fossmotunet.



Midt-Troms (se: www.midt-troms.no for detaljert kart)

For mer informasjon kontakt **Midt-Troms Regionråd**: www.midt-troms.no



Hvordan behandles byggesaker?

1. Innledning

Byggeprosjektet kalles for tiltak. Tiltakshaver er den enkeltpersonen, institusjonen, organisasjonen eller foretaket som tiltaket utføres på vegne av, eller som står for gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen gir tillatelse til bygging, når innlevert materiale fra tiltakshaver er i tråd med lovverket og gjeldende arealplaner.

Det er tre ulike måter å behandle tiltak på:

- Tiltak som er fritatt fra melding eller søknad
- Tiltak som skal meldes
- Tiltak som skal søkes

2. Tiltak som er fritatt fra melding eller søknad

Noen tiltak krever ikke melding eller søknad til kommunen (se skisse). Nabovarsel bør likevel brukes hvis tiltaket påvirker naboens ytre miljø.

3. Tiltak som skal meldes

Melding om tiltak er en forenklet søknad som kan brukes ved:

- Tilbygg inntil 50 m²
- Frittliggende garasjer/uthus o.l. inntil 70 m²

Bygget må ligge innenfor alle bestemmelser i forhold til byggverket og reguleringsplaner.

Innsendt materiale må være komplett med signert gjenpart av nabovarsel. Byggearbeidet kan starte etter tre uker hvis det ikke er kommet merknader fra kommunen.

Ved bruk av "Melding om tiltak" har tiltakshaver selv ansvar for at plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges, og står selv ansvarlig ved eventuelle feil og mangler.

Bygging av våtrom krever melding uavhengig av størrelse på bygget.

4. Tiltak som skal søkes

Søknad om tiltak er delt opp i tre forskjellige nivå:

- Enkle tiltak
- 1-trinnsøknad
- 2-trinnsøknad

4.1 Enkle tiltak

Innsendt materiale skal ha signert gjenpart av nabovarsel og være i henhold til byggeteknikk, estetikk og reguleringsplanbestemmelser.

En fagperson må være ansvarlig søker, og må følge plan- og bygningsloven og byggeforskriftene. Alle utførende skal legge godkjenningsskjemaer ved søknaden. Behandlingstid er 3 uker.

4.2 "1-trinnsøknad"

1-trinnsøknad har de samme regler som for enkle tiltak. Men ikke alle sider ved søknaden er avklart. For eksempel kan søknaden kan være avhengig av godkjenning fra annen myndighet.

Behandlingstid er 12 uker.

4.3 "2-trinnsøknad"

Ved 2-trinnsøknad deles behandlingen opp i to faser:

- Rammetillatelse
- Igangsettingstillatelse

Denne søknaden brukes ved komplekse og store bygg. Behandlingstid er 12 uker for rammetillatelse.

5. Ferdigattest

Når tiltaket er gjennomført i henhold til meldingen eller søknaden skal det leveres inn:

- Kontrollerklæring på at tiltaket er gjennomført
- Anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker

Hvis deler av tiltaket er ferdig kan det gis midlertidig brukstillatelse. Før ferdigattesten/midlertidige brukstillatelsen er gitt av kommunen, kan bygningen ikke tas i bruk.

6. Forhåndskonferanse

En forhåndskonferanse er et møte mellom tiltakshaver og kommunen og holdes hvis det er uklare forhold ved tiltaket.

Kommunen skriver referat fra møtet. Tiltakshaver eller kommunen kan be om forhåndskonferanse. En forhåndskonferanse kan holdes i alle typer saker, også i meldingssaker og saker som er unntatt byggesaksbehandling.

7. Krav til innsendt materiale

7.1 Materiale som skal følge "Melding om tiltak":

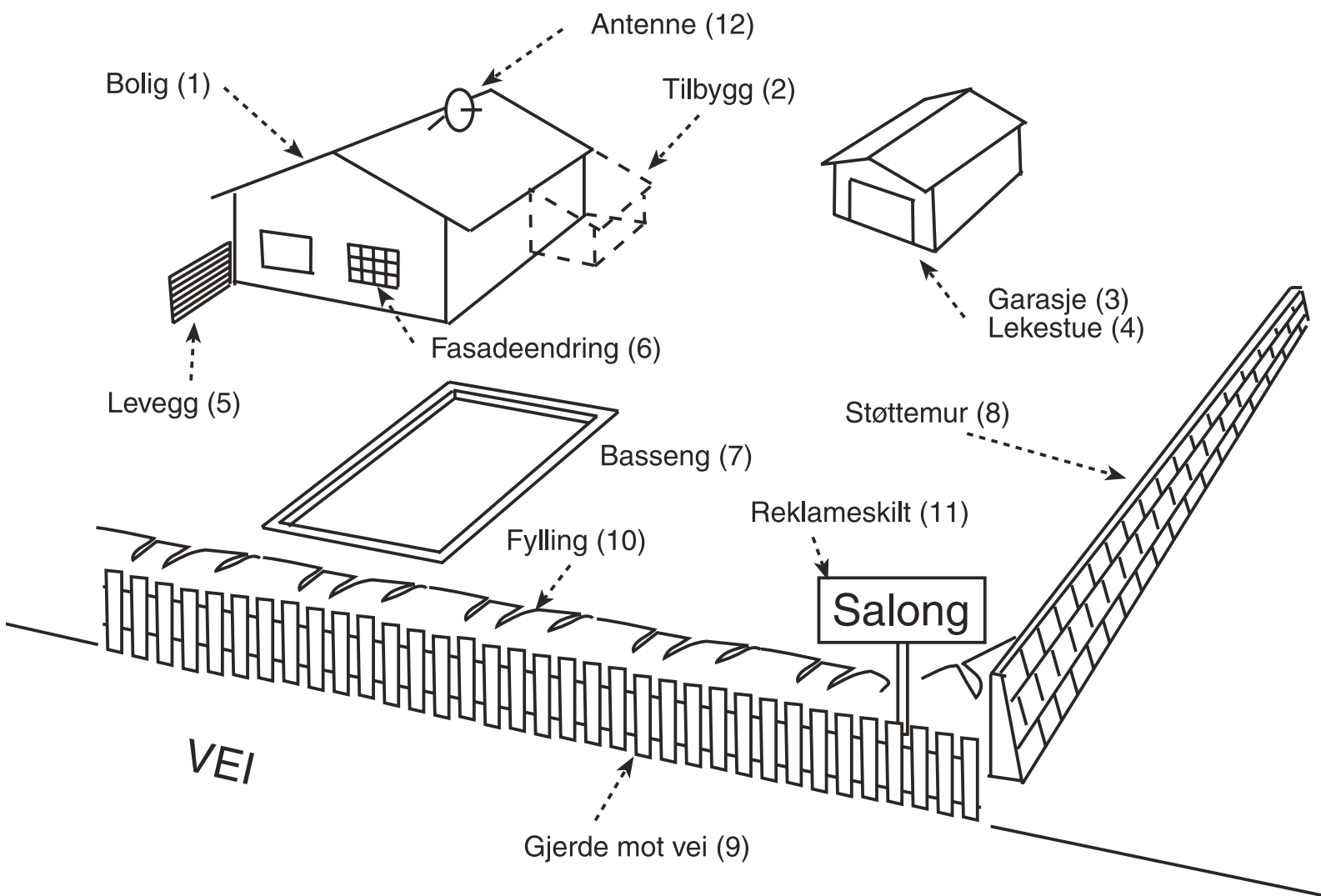
- Melding om tiltak, anbefalt skjema NBR 5153
- Signert gjenpart av nabovarsel, anbefalt skjema NBR 5155
- Redegjørelse for prosjektet; en beskrivelse av tiltaket som henviser til tegningene.
- Situasjonsplan i 1:500 med målsatte avstander til veg, nabogrense og eventuelle nabobygg
- Målsatte tegninger av plan, snitt og fasader i målestokk 1:100
- Eventuelle nabobygg skal vises sammen med det nye bygget inntegnet i terreng
- Eventuelt avklart dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelser

7.2 Tilleggsmateriale som skal følge

"Søknad om tiltak":

- Søknad om tiltak, anbefalt skjema NBR 5174
- Søknad om ansvarsrett med eventuell søknad om lokal godkjenning for:
 - Ansvarlig søker
 - Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende prosjektering
 - Ansvarlig utførende og kontrollerende utførelse
- Eventuelt avklart/søknad om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelser
- Eventuell godkjenning fra andre relevante myndigheter

Skisse til hva som må byggemeldes og hva som er unntatt:



Oversikt over tiltak som er søknads- og meldepliktig

Tiltak	Søknadspliktig	Meldepliktig	Unntatt
Bolig (1)	Etter PBL § 93a og 95b.		
Tilbygg (2) (Se skisse)	Etter PBL § 93a og 95b.	Etter PBL § 86a hvis verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m ² , og avstand til nabogrense er i samsvar med PBL § 70.2. Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.	
Garasje, bod o.l. (3) (Se skisse)	Etter PBL § 93a og 95b.	Etter PBL § 86a hvis verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70 m ² . Garasjen kan ha oppføres i én etasje + kjeller. Garasjen kan ha loft dersom det har bruksareal på mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. Loftsarealet kan kun brukes til lager/oppbevaring.	
Lekestue (4)	Etter PBL § 93a og 95b.	Etter PBL 86a hvis bruttoareal og bebygd areal er under 50 m ² .	Hvis samlet bruksareal eller bebygd areal er mindre enn 15 m ² , og føres opp på bebygd eiendom, mønehøyde lavere enn 3,0 m, gesims lavere enn 2,5 m, avstand til annen bygning ikke mindre enn 1,0 m og avstand til nabogrense ikke mindre enn 4,0 m.
Levegg (5)	Etter PBL § 93a og 95b.		Hvis høyden ikke er over 1,8 m, lengden er mindre enn 10 m og avstand til nabogrense ikke mindre enn 4,0 m.
Fasadeendring (6)	Etter PBL § 93b og 95b. Mindre fasadeendringer på bevaringsverdig bygning, bygning med høy historisk verdi eller sentrale byområder vil også lett falle inn under søknadsplikten.		Mindre fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørmessige karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til slik den opprinnelig var utført.
Basseng/dam (7)	Etter PBL § 93a og 95b.		Hvis dybde er mindre enn 0,5 m.
Støttemur (8) (Se skisse)	Etter PBL § 93a og 95b.		Hvis høyden er lavere enn 1,0 m, og avstand fra nabogrense er større enn 2,0 m, eller hvis høyden er lavere enn 1,5 m og avstand til nabogrense er større enn 4,0 m. Obs! I frisksone må høyde være under 0,5 m.
Innhegning mot veg (9) (Se skisse)	Etter PBL § 93g og 95b.		Hvis gjerdet ikke er høyere enn 0,5 m, eller innhegningen ikke er tett og høyden er lavere enn 1,5 m. Obs! Høyde i frisksonen.
Fylling (10)	Etter PBL § 93i og 95b.		Hvis avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3,0 m i spredtbygd strøk, og 1,5 m i tettbygd strøk. For rekke- og kjedehus o.l. i tett bebyggelse må ikke avviket være mer enn 0,5 m.
Skilt, reklameinnretninger o.l. (11)	Etter PBL § 93g og 95b.	Etter PBL § 86a hvis skilt, reklameinnretning o.l. er inntil 6,5 m ² på vegg eller har høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,4 m montert frittstående på terreng. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter PBL § 74.2 som setter andre krav til skilt, reklameinnretninger o.l. gjelder foran denne bestemmelsen.	Hvis skiltet er inntil 3,0 m ² og reklameinnretningen er inntil 1,0 m ² , og blir montert flatt på vegg. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter PBL § 74.2 som setter andre krav til skilt, reklameinnretninger o.l. gjelder foran denne bestemmelsen.
Antenne (12)	Etter PBL § 93b og 95b.		Hvis antennen har mindre høyde enn 2,0 m. Parabolantennene må ha diameter mindre enn 1,2 m

Tiltakshaver er i de ovenfor nevnte saker ansvarlig for at tiltaket blir prosjektert og utført av godkjente byggevarer, og tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift.

HVORDAN BEHANDLES REGULERINGSPLANER?

1. Innledning

Arealplanlegging foregår på ulike områder og nivå:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Bebyggelsesplan

En reguleringsplan fastsetter bruk av areal i et avgrenset område eksempelvis til boliger, industri, gang/sykkelveg og felles lekeplass.

En bebyggelsesplan er mer detaljert og legger føringer for et delområde av en reguleringsplan.

Plansaker som er forberedt, gjennomarbeidet, faglig korrekt og i samsvar med overordnede planer og politiske føringer, gir raskest behandlingstid. Plansaker hvor det er protester fra grunneiere, naboer eller offentlige instanser kan ta lengre tid og bli stanset. Framdrift i en plansak fra oppstart til endelig politisk vedtak kan variere fra ett til tre år.



2. Offentlig og privat arealplanlegging

Kommunen har ansvar for utarbeidelse og godkjenning av arealplanlegging på overordnet nivå. Dette gjøres gjennom kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner.

Regulerings- og bebyggelsesplaner kan utarbeides både av private aktører og kommunen, men myndigheten til å godkjenne disse ligger hos kommunen.

Utarbeidelse av et planforslag til regulerings- eller bebyggelsesplaner kan tas av grunneiere, rettighetshavere, kommunen eller andre offentlige instanser. Politikerne prioriterer hvilke planer som skal utarbeides av kommunen selv. Planen skal utarbeides av fagkyndige og arbeidet finansieres av initiativtaker.

3. Lovregulering

- Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 22 – 33 samt kap. VII-a som omhandler konsekvensutredning
- Forvaltningslovens kap. VI

4. Priser

Kommunen fastsetter både gebyr og tidspunkt for innbetaling.

5. Tidsfrister

Politisk behandling tar vanligvis mellom fire og åtte måneder, avhengig av plantype, kompleksitet og konfliktnivå.

6. Hva skal initiativtaker gjøre, og hva gjør kommunen?

Hendelse	Formål	Ansvar	Tid
1 Henvendelse til kommunen for avtale om forhåndskonferanse. Utførende fagkyndig bør være med.	Avklare ytre rammer, spesielle utfordringer og få oversikt over berørte parter og myndigheter.	Initiativtaker i dialog med kommunen.	
2 Presisering av reguleringsarbeidet gjennom tekst og enkle skisser.	Bakgrunnsmateriale for politisk behandling.	Initiativtaker	
3 Henvendelsen behandles i politisk utvalg.	Etter PBL skal planutvalget vedta om det <u>kan</u> utarbeides en privat reguleringsplanforslag, eller om kommunen selv setter i gang regulering for det aktuelle området. Det kan også vedtas at området ikke skal reguleres.	Kommunen	
4 Kunngjøring om igangsetting av regulering med annonser i aviser, brev til berørte naboer, organisasjoner og myndigheter.	Allmennheten, berørte parter og off. myndigheter skal få vite at arbeidet starter og kunne gi innspill.	Initiativtaker	Frist for innspill minimum 4 uker
5 Planforslag utarbeides i samarbeid med berørte parter og off. myndigheter. Veileder T-1381 fra Miljøvern-departementet brukes som mal.	Utarbeidelse av en plan som belyser og tar stilling til ulike interesser i planområdet.	Initiativtaker i dialog med kommunen og andre relevante fagmyndigheter.	
6 Foreløpig planutkast forelegges kommunen.		Initiativtaker	
7 Intern høring i kommunen.	Fange opp potensielle konflikter.	Kommunen	
8 Eventuelle justeringer av planforslaget og innsending til behandling.		Initiativtaker	
9 Førstegangsbehandling i politisk utvalg.	Politisk utvalg vedtar at planen legges ut til offentlig ettersyn.	Kommunen	
10 Kunngjøring om offentlig ettersyn med frist for merknader annonseres og legges ut til offentlig ettersyn.	Allmennheten, off. myndigheter og berørte parter skal si sin mening.	Kommunen	Frist for merknader minimum 4 uker
11 Merknadsbehandling.	Vurdering av eventuelle merknader og revisjon av plankart og bestemmelser med hensyn til innkomne merknader.	Kommunen	
12 Andregangsbehandling i politisk utvalg.	Politisk utvalg skal vurdere planen i forhold til innkomne merknader og administrasjonens vurdering/revisjon.	Kommunen	
13 Vedtak om godkjenning i kommunestyret.		Kommunen	
14 Kunngjøring om vedtatt plan med klageadgang.		Kommunen	Klagefrist minimum 3 uker