

KRAV TIL SØKNADSDOKUMENTASJON I BYGGESAKER

BYGGESAKSFORSKRIFTEN § 5-4

Kommentarer og utdypinger fra Halden kommune



Halden kommune, Byggesaksavdelingen

Sist revidert: September 2022

Innhold

	Side
Kap. 1 Bakgrunn og innledning	3
Kap. 2 Relevante og nødvendige opplysninger ved byggesøknad etter SAK10 § 5-4	4
Kap. 3 Utdyping av nødvendige opplysninger ved ulike sakstyper	10
Kap. 4 Krav om innmålingsdata	11
Kap. 5. Aktuelle linker og dokumenter	12
Kap. 6 Hvilke saker skal til politisk behandling?	13

Vedlegg 1: Situasjonsplan

Vedlegg 2: Toleranser i forhold til plassering og krav om innmåling

1 Bakgrunn og innledning

Bygningsmyndigheten i Halden har sett et behov for å utarbeide et dokument som viser kravene til søknadsdokumentasjon i henhold til SAK10 § 5-4, med våre utdypinger og merknader. Hensikten er å gi tydelig informasjon og bedre forutsigbarhet for søkere og tiltakshavere om hva vi krever, samtidig som det skal bidra til å sikre likebehandling av søknader.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 og § 20-4 skal inneholde opplysninger i den utstrekning de er *relevante* for tiltaket og *nødvendige* for kommunens behandling av søknaden. Hvilke opplysninger som kan være relevante, framgår av SAK10 § 5-4, tredje ledd bokstav a) til q).

Det kan ikke kreves dokumentasjon for forhold som ikke berører tiltaket, for eksempel beskrivelser av håndtering av fare fra naturforhold der det ikke er grunn til å mistenke at det foreligger slik fare.

Dokumentasjon av detaljprosjektering skal ikke sendes kommunen, men foreligge i tiltaket.

Dokumentet er utarbeidet slik at det for hvert punkt i § 5-4 gis en oversikt over bestemmelsen i byggesaksforskriften (SAK10) med veileder, samt fra «Plan- og bygningsrett», del 2 av O.J. Pedersen m.fl. (2. utg.). Denne teksten er i svart. Tekst i [blå farge](#) er Halden kommunes kommentarer/utdyping til de samme temaene.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at dette ikke er en helt komplett oversikt. Søkere må fortsatt sjekke lovverket og plangrunnlaget ved utforming av søknader.

Sist i dokumentet følger også en oversikt over noen aktuelle dokumenter og veiledere, med henvisning til nettsidene.

I vedlegg 1 er det gitt en oversikt over hvilke opplysninger som skal vises på situasjonsplanen, og eksempler på hvordan situasjonsplan kan framstilles.

I vedlegg 2 har vi beskrevet mulighetene for å kunne fastsette toleransegrenser i byggesaker, der det kan ligge til rette for det. Videre gis det nærmere informasjon om krav om innmålingsdata i søknader om tiltak og ved ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

2 Relevante og nødvendige opplysninger ved byggesøknad etter SAK10 § 5-4

A) Tiltakshaver

- Søknaden må inneholde navn på tiltakshaver og tilstrekkelig kontaktinformasjon.
- Søknaden skal være undertegnet av tiltakshaver og søker.
 - Elektronisk søknad (med elektronisk signatur) regnes som skriftlig.

B) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

- Det skal oppgis entydig adresse på eiendommen som tiltaket omfatter, samt gårds- og bruksnummer, eventuelle feste- eller seksjonsnummer.
- Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis.
- Hvis bygningen inneholder boliger, skal bolignummeret på de enheter som omfattes oppgis.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Husk å påføre kommunens saksnummer og evt. ny/endret adresse i søknadsskjemaer i pågående saker, dvs. der det er gitt tillatelse – f.eks. ved søknad om IG, brukstillatelse, ferdigattest og endringer av tillatelse.
- Nabosamtykke må legges ved når tiltaket er i strid med bestemmelser om avstand mot nabogrense (pbl. § 29-4). (Gjelder også støttemurer og levegg).
- Ved bruksendring og rehabilitering eller ombygging av eksisterende bygg kan det innebære uforholdsmessige kostnader å tilpasse bygget til de tekniske krav, jf. pbl. § 31-2. Ved søknad om unntak fra TEK17 må det redegjøres for behovet for unntak, og man må begrunne søknaden ut fra lovens krav om at bruksendringen eller rehabiliteringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

C) Beskrivelse av tiltakets art

- Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket omfatter og hva det skal brukes til.
- Dersom det søkes om bruksendring, kreves tegninger som viser hele etasjeplaner, der alle rommenes påtenkte bruk er angitt. Dette gjelder uavhengig av om det skal gjøres bygningsmessige arbeider. I tillegg kreves tegninger som viser sist godkjente bruk. Tiltakshaver må dokumentere at bygningen tilfredsstiller de tekniske rammebetingelsene som den omsøkte bruken krever.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Ved søknader om bruksendring er det av betydning å vite hva som skjer i de øvrige etasjene også (interne forbindelser, brannsikkerhet, parkeringsplasser osv.).
- Ved søknad om bruksendring skal det vedlegges tegninger av både eksisterende og ny/omsøkt planløsning.

D) Tiltakets størrelse og grad av utnytting

- Bruks- eller bebygd areal (BRA/BYA), samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse må oppgis. Hensikten er å bestemme bygningens volum over terreng og bygningens totale areal.
- Bygningens utvendige mål må angis, inkl. møne- og gesimshøyde.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Nødvendige opplysninger om bebyggelsens arealer (BYA og BRA) må oppgis ved alle typer søknader (inkl. riving), bl.a. for beregning av grad av utnytting, valg av riktig sats for byggesaksgebyr og føring i matrikkelen. Hvilke arealopplysninger som er nødvendige å oppgi, kan variere ut fra ordlyden i reguleringsplanen.

E) Forhold til plangrunnlaget

- Opplysninger om plangrunnlaget må oppgis; reguleringsplannavn, arealformål, utnyttelsesgrad og eventuelle andre sentrale opplysninger regulert i planen. (Se også punktet nedenfor om 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag).
- Det må redegjøres for hvordan tiltaket vil oppfylle de ytre rammer som ligger i planen, eksempelvis for arealformål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Plangrunnlaget kan ha bestemmelser som angir krav om at visse opplysninger skal sendes inn sammen med byggesøknad. Dette gjelder for eksempel frisiktsoner og utomhusplan.
- Der det er krav om minste uteoppholdsarealer (MUA), må søknaden redegjøre for dette
- Minste uteoppholdsarealer (MUA): Dersom ikke reguleringsplanen har bestemmelser om krav til minste uteoppholdsarealer, vil kommuneplanen eller evt. sentrumsplanen ha utfyllende bestemmelser om MUA.
- Vær spesielt oppmerksom på plankravsbestemmelser i kommuneplanen §§ 2 og 3. Unntakene fra plankrav gjelder ikke innenfor virkeområdet for statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (tidligere RPR-O-områder) og 100-meters beltet. For Sponvika gjelder egne plankrav, jf. kommuneplanen § 17 a).
- Sentrumsområdet: Merk at sentrumsplanen har en bestemmelse i § 1-1 *Rettsvirkning*, som sier at eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid, eller der de virker utfyllende til sentrumsplanens bestemmelser. Reguleringsplanens mer detaljerte bestemmelser vil derfor også kunne gjelde for tiltaket.
- Rekkefølgekrav: Reguleringsplanen kan ha rekkefølgekrav som har betydning for iverksetting av tiltaket.
- Eldre reguleringsplaner mangler ofte byggegrenser. I så fall gir kommuneplanen utfyllende bestemmelser.

F) Ivaretagelse av krav til universell og arkitektonisk utforming, samt visuelle kvaliteter

- Søknaden må vise at eventuelle krav til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter blir ivaretatt.
 - F.eks. forholdet til nabobebyggelse, landskapstilpasning og vegetasjon. Er det egne bestemmelser i planen om arkitektonisk utforming (HK: eller estetisk redegjørelse)?
- Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig at forholdet det bare dokumenteres i den utstrekning forholdet avklares i rammetillatelsen.

G) Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold og behov for eventuelle sikringstiltak

- Tiltakshaver har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Undersøkelse av natur- og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad.
- Videre skal det i søknaden bekreftes at tilstrekkelig sikkerhet foreligger.
 - Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak.
 - Det må henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare mv. der slike finnes, eller til egne undersøkelser.
 - Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m.
- Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet (se SAK10 § 5-4, fjerde ledd, bokstav b).

Utdypinger fra Halden kommune:

- Når det gjelder kravet om sikker byggegrunn og fare for kvikkleireskred, må det bekreftes at NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» er fulgt. I bekreftelsen må det framgå hva som er konklusjonen av vurderingen. Vi viser til TEK17 § 7-3 med veiledning og til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
 - *På NVEs nettsider finnes det et digitalt verktøy (Kartbasert veiledning for reguleringsplan) som er en hjelp også i byggesaken til å gå gjennom stegene 1-3 i veilederen. Velg pkt. 12-14 for vurdering av kvikkleireområder:*
<https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50>

H) Konsekvensanalyse etter TEK17 § 9-4

- Konsekvensanalyse skal følge søknaden dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger.

I) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger

- Det må oppgis minsteavstander til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte (senter vei), vann- og avløpsledninger hvis det er relevant.
- Avstandene må vises på situasjonsplan som skal utarbeides på grunnlag av situasjonskart fra kommunen.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Situasjonsplanen(e) må vise hvor det ligger VA-ledninger fra tidligere. Merk at i henhold til de preaksepterte ytelsene i TEK17 § 15-8 fjerde ledd, bokstav b) er det et krav om at byggverk og installasjoner plasseres minimum 4 meter fra utvendige avløpsledninger (inkl. kommunale VA-ledninger), med mindre annet framgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier. Plassering nærmere enn 4 meter fra kommunale VA-ledninger krever godkjenning/dispensasjon fra sanitærabonnementet. Disse sakene behandles av avdeling for kommunalteknikk i Halden kommune.
- Dersom tiltaket kommer i berøring med fiberledninger, må det tas direkte kontakt med ledningseier for å få tillatelse til plassering av tiltaket i nærheten av disse. Vi gjør oppmerksom på at kommunen ikke har oppdaterte kart over fiberkabler i kommunen.

- Der det er behov for tinglyste avtaler, f.eks. for tilknytning til privat VA-anlegg eller tillatelse fra private grunneiere, skal kopi av dokumentet legges ved søknaden.

J) Atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning

- Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann og avløp. Det må gis tilstrekkelige opplysninger i søknaden slik at kommunen kan vurdere disse forholdene.
- Bortledning av overvann må være i samsvar med forurensningsloven. Som følge av dette må løsning for håndtering av overvann vurderes og avklares ved søknad om rammetillatelse.
- Opplysninger om avløpsordningen er sikret i samsvar med forurensningsloven er relevant og må fremkomme (gjelder private avløpsløsninger).
- Det bør også fremgå om tiltaket rammes av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl. § 18-1.
- Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret.

Utdypinger fra Halden kommune:

- For tiltak som berører kommunale vann- og avløpsledninger må det søkes om egen tillatelse. Eksempelvis ved etablering av nye stikkledninger eller ved rehabiliteres/omlegging av stikkledninger. Enhver eiendom som skal tilknyttes kommunens vann- og/eller avløpsledninger må søke om sanitærabonnement. Nærmere informasjon finnes på kommunens nettsider: <https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vann-og-avlop/va-ofte-stilte-sporsmal/>
- Kommunen har utarbeidet en overvannsveileder. Overvann skal håndteres i tråd med veilederen. Håndtering av overvann skal beskrives og vises i en overvannsplan. Tiltakets størrelse vil være bestemmende for behov/detaljeringsgrad av overvannsplan.
- Håndtering av forurenset overvann kan være avhengig av tillatelse etter forurensningsloven. Dersom tiltaket utløser krav om tillatelse etter forurensningsloven, skal tillatelsen vedlegges søknaden.
- Tiltak som innebærer ny avkjøring til kommunal vei/fylkesvei er avhengig av avkjøringstillatelse. Avkjøringstillatelse skal vedlegges søknaden. Avkjøringstillatelse vil også være relevant der omsøkt tiltak medfører endrede forutsetninger i forhold til eksisterende situasjon.
- Dersom vei, vann, avløp eller overvann skal føres over annens grunn, må dokumentasjon på tinglyst rettighet vedlegges søknaden.
- Det er ikke behov for bunnledningsplan.

K) Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon

- Dersom tiltaket fraviker plangrunnlaget, eller andre bestemmelser, må det søkes om dispensasjon.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Det er viktig å sjekke om tiltaket er i tråd med plangrunnlaget. Det gjelder både bestemmelser og arealformål i de aktuelle planene (kommuneplanen, sentrumsplanen og/eller reguleringsplanen).

- Søknaden må redegjøre for om tiltaket er i strid med byggeforbudet langs sjø og vassdrag, jf. pbl. 1-8, og kommuneplanens bestemmelser i § 17.
- Ved søknader om dispensasjon: Søknaden skal begrunnes, og det må gjøres en vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 for dispensasjon er oppfylt:
 - Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
 - Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

L) Om det er avholdt forhåndskonferanse

- Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse. Dersom forhåndskonferanse er avholdt, ønsker vi at referat fra forhåndskonferansen vedlegges søknaden.

M) Tegninger og målsatt situasjonsplan

- Utforming og plassering av tiltaket skal vises på tegninger og situasjonsplan.
 - Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100. Tegningene skal være målsatt.
 - Gesims- og mønehøyde må angis.
 - Eksisterende og framtidig planert terreng med høydeangivelse eller koter, herunder overgangen mellom nytt og eksisterende terreng må vises på tegninger av fasade. Det samme gjelder utvendige trapper, terrasser og støttemurer.
- Situasjonsplan skal vise tiltakets orientering (møneretning) og (minste) avstander til nabogrenser, andre bygg, senter vei og kraftlinjer. I tillegg skal adkomstforhold, parkering og terrengendringer vises.
 - Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn avhenger av tiltakstypen. For spesielle tiltak anbefales det å søke informasjon hos kommunen.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Opplysninger på tegninger: Målestokk, himmelretninger, dato, tegnings-/revisjonsnr., samt opplysninger om hvem som har utarbeidet tegningen.
- Vær særlig oppmerksom på at terrenglinjer og opplysninger om kotehøyder er korrekte ift. kartet.
- Situasjonsplan må vise korrekt informasjon og mål, for eksempel for byggegrenser. (Er det regulerte byggegrenser? Angi korrekte byggegrenser dersom det ikke er regulert.)
- Oversikt/opplysninger om hvor snitt er tatt.
- Tegninger og opplysninger om eksisterende situasjon ved tiltak på eksisterende byggverk må også legges ved, slik at det er mulig å forstå hvilke endringer det søkes om.

N) Opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering for nabovarsel og nabomerknader

- Søknaden skal gi opplysninger om hvilken informasjon som er gitt naboene om tiltaket og hvilke naboer og gjenboere som er varslet.
- Dersom naboer/gjenboere har kommet med merknader til tiltaket, skal merknadene vedlegges søknaden.

- Det må fremkomme hva som er gjort for å imøtekomme eventuelle merknader, eventuelt begrunnelse for hvorfor disse ikke er imøtekommet.
- Ved riving skal det vedlegges dokumentasjon på at de som har pengeheftelser i tiltaket er blitt varslet.

Utdypinger fra Halden kommune:

- Søknaden kan ikke sendes inn før fristen til å inngi nabomerknader er utløpt.

O) Forholdet til andre myndigheter

- Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden.
- Ved tiltak som berører arbeidsplasser skal det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.
- Tiltak i vassdrag (elv, bekk, vann) krever tillatelse til fysisk tiltak i vassdrag fra Statsforvalteren eller fylkeskommunen.
- Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig å dokumentere hvilke myndigheter tiltaket er avklart i forhold til. Det er ikke krav om at tiltakshaver avklarer mot andre myndigheter. Hvis dette er gjort, skal det imidlertid opplyses om det ved søknad om rammetillatelse.

Utdypinger fra Halden kommune:

Sjekk at også følgende aktuelle og eventuelt nødvendige tillatelser fra andre myndigheter foreligger:

- Avkjøringstillatelse og dispensasjon fra veglova § 29 (Vegmyndigheten)
- Dispensasjon fra byggegrense mot jernbane, jf. jernbaneloven § 10 (BaneNor)
- Tillatelse fra eier av strømmnett (innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg og høyspentkabler, kommuneplanen § 19, bokstav j)
- Tillatelse etter forurensningsloven, f.eks. ved private avløpsledninger (kommunen, evt. Statsforvalteren)
- Dispensasjon fra verneforskrift etter naturmangfoldloven for verneområder (Statsforvalteren)
- Driftskonsesjon (ved masseuttak over 10 000 m³) (Direktoratet for mineralforvaltning)
- Tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven
- Tillatelse fra Mattilsynet ift. drikkevannsforskriften
- Tillatelse/dispensasjon etter kulturminneloven for automatisk fredete kulturminner (Viken fylkeskommune)

P) Gjennomføringsplan

- Gjennomføringsplan skal utarbeides der det er krav om ansvarlige foretak (SAK10 § 5-3).
- Gjennomføringsplanen skal sendes inn både ved søknad om rammetillatelse, søknad om igangsettingstillatelse, ved endringssøknader og ved søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.
- Gjennomføringsplanen skal inneholde de aktuelle ansvarsområder, samt viktige og kritiske områder for kontroll. Planen skal i tillegg angi tiltaksklasse for de ulike oppgavene og oversikt over de foretak som har ansvarsrett for de forskjellige oppgavene, samt de særskilte kontrollområdene som skal kontrolleres.

Utdyping fra Halden kommune

- Sjekk at alle relevante ansvarsområder faktisk er dekket opp i gjennomføringsplanen, eks. brannkonsept, geoteknikk, ventilasjon osv.
- Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplanen må påføres dato for samsvarserklæring for prosjekteringen.

Q) Erklæringer om ansvarsrett

- Det skal erklæres ansvarsrett for alle ansvarsområder i tiltaket.
- For søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig med erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for prosjekteringsforhold som avklares i rammetillatelsen. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering.
- Ved personlig ansvarsrett må søkeren dokumentere langvarig og relevant erfaring, og eventuelt utdanning som gjør at bygningsmyndigheten finner ham kvalifisert som ansvarshavende.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal det sendes inn erklæring om ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter utførelse og kontroll.

3 Utdyping av nødvendige opplysninger ved ulike sakstyper

Søknader om bruksendring:

- Ved søknad om bruksendring av kjeller/loft må søknaden opplyses godt nok slik at vi ser om det dreier seg om bruksendring av fellesareal, om trappeløpet er intern gjennomgang eller ikke, om det er bruksendring av fellesareal mm.
- Dersom det er behov for unntak fra TEK17, må dette søkes om ved rammesøknad (dvs. at det ikke kan utsettes til IG).
- Ved unntak fra TEK17 kan det være behov for brannkonsept.

Søknader som gjelder etablering av nye eneboliger, fritidsboliger mm.:

- Søknad om tillatelse til VA-tiltak og sanitærabonnement må vedlegges byggesøknaden.

Spesielt i områder som omfattes av sentrumsplanen:

- Sentrumsplanen har mange detaljerte bestemmelser om utforming av tiltak. Det gjelder f.eks. krav til materialbruk, bebyggelsens formspråk, takform/takvinkel mm. I saker som omfattes av slike bestemmelser må søknaden redegjøre for hvordan dette er ivaretatt.
- Det stilles også krav om tidlig involvering av fylkeskommunen (kulturminnemyndigheten) og kommunen ved eventuelle tiltak innenfor hensynssonen for bevaring kulturmiljø, jf. § 5.1.
- Om forholdet mellom sentrumsplanen og reguleringsplaner sier sentrumsplanen § 1.1 at eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid, eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen. I mange tilfeller har sentrumsformålet i sentrumsplanen et videre innhold enn formålet i reguleringsplanen, men det foreligger ikke motstrid. Reguleringsplanen må i slike tilfeller anses å være utfyllende i forhold til sentrumsplanen. Sentrumsformålet i sentrumsplanen favner vidt, mens arealformålet i reguleringsplanen kan snevre inn arealformålet til f.eks. forretning/kontor eller offentlig/privat tjenesteyting. Dersom formålet med det nye tiltaket/virksomheten i slike tilfeller er i strid med reguleringsplanens formål, må det søkes om dispensasjon fra arealformålet.

- I sentrumsplanen heter det for tiltak i hensynssone bevaring av kulturmiljø, § 5.1:
 - «Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.»

Spesielt ved søknader om ferdigattest:

- Innmålingsdata for vann- og avløpsanlegg må sendes inn ved søknad om ferdigattester.
- Fra 01.11.22 vil vi også kreve innmålingsdata for alle tiltak med krav til ansvarlig foretak. Nærmere informasjon framgår av kap. 4 nedenfor.
- Ved bruksendring må det legges ved konklusjon etter utførte radonmålinger.

4 Krav om innmålingsdata

Fra 1. november 2022 stiller vi krav til at det foreligger innmålingsdata for tiltak med krav til ansvarlig foretak. Innmålingsdata skal sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak, samt ved søknad om ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse). Se nærmere informasjon i vedlegg 2 (egen fil på nettsiden).

For vann- og avløpsanlegg stilles det ikke krav til innmåling ved søknad om tillatelse til tiltak, kun ved søknad om ferdigattest.

Innmålingsdataene skal angi alle byggets knekk-/hjørnepunkter (x- og y-verdier) og skal måles ved ytterveggenes utside. Innmålingsdata skal også gi informasjon om kotehøyde for topp plate (z-verdi). Vi godtar følgende filformat:

Format på innmålingsdata:

Følgende spesifikasjoner gjelder for kartdataleveransen som er grunnlag for innlegging i kommunens tiltaksbase:

- Filene må være georeferert i EUREF89 UTM sone 32 eller EUREF89 NTM sone 11
- Høydeangivelser må refereres til offisielt høydesystem NN2000

Gjeldende filformater som kommunen tar imot, er:

- GML
- SOSI
- DWG, DXF, DGN
- SHAPE
- LANDXML
- KOF
- Vann- og avløpsanlegg: KOF-fil

5 Aktuelle linker og dokumenter

Generelle dokumenter:

Direktoratet for byggkvalitet sine nettsider med veiledning til SAK10 og TEK17:

<https://dibk.no/>

NKFs eksempelsamling om tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg:

<https://www.kommunalteknikk.no/eksempelsamling-tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg.5919012-161014.html>

Dispensasjonsveiledere:

Statsforvalteren i Oslo og Viken/Viken fylkeskommune:

<https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-oslo-og-viken/plan-og-bygg/dispensasjonsveileder-mai-2022---2.pdf> - Revidert i mai 2022.

Statsforvalteren i Innlandet:

<https://www.statsforvalteren.no/innlandet/plan-og-bygg/plan--og-bygningsrett/rundskriv-om-dispensasjon/> - Revidert i sep. 2021.

Arealplaner på nett:

www.arealplaner.no

6 Hvilke saker skal til politisk behandling?

Ifølge delegeringsreglementet (revidert i 2019) skal følgende byggesaker behandles av Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk, miljø og klima (HTEK):

- Prinsipielle saker
- Dispensasjonssaker i 100-metersbeltet
- Vedtak om tvangsmidler (tvangsmulkt, forelegg, overtredelsesgebyr osv.)
- Saker som gjelder store nærings-/forretningsbygg på over 2000 m².
- Byggesaker i verneverdige områder og enkeltobjekter (kurante 3-ukerssaker kan behandles administrativt).

Vedlegg

Vedlegg 1 og 2 er lagt ut som egne filer på nettsiden til kommunen.