

Behandling av byggesøknader med tre ukers saksbehandlingsfrist – innskjerping av rutiner

Plan- og bygningsetaten innskjerper praksisen for behandling av byggesøknader som innsendes som tre ukers-saker. Dette for igjen å kunne opprettholde tre ukers behandlingstid på denne sakstypen.

En alt for stor andel av søknadene som sendes inn som søknader med tre ukers saksbehandlingstid, er mangelfulle. Etaten har i en periode sendt mangelbrev i de fleste av disse sakene og omgjort dem til ”tolv ukers-saker”, eller ”saker uten tidsfrist”. Dette er en ressurskrevende praksis som har bidratt til at det nå er lang saksbehandlingstid for alle saker, også for de søknadene som faktisk oppfyller vilkårene for tre ukers saksbehandlingstid.

Det er ansvarlig søkers ansvar å kvalitetssikre søknaden. Ansvarlig søker skal gjennom sitt system, og bruk av det, ha rutiner for å sikre at søknadsdokumentasjonen er fullstendig og at vilkårene for tre ukers saksbehandlingstid er oppfylt.

Plan- og bygningslovens (pbl) § 21-7 angir hva som skal til for at en sak har krav på å bli behandlet innen tre uker. For det første må saken være tilstrekkelig opplyst, dvs. komplett. For det andre skal det ikke foreligge naboprotester (gjelder kun søknader med krav til ansvarlige foretak, jfr. pbl § 20-1). For det tredje må tiltaket som omsøkes være i samsvar med bestemmelser gitt i, eller i medhold av, plan- og bygningsloven, dvs. at det ikke er behov for dispensasjoner eller fravik fra krav i Teknisk forskrift. Videre skal alle nødvendige uttalelser/tillatelser fra andre myndigheter foreligge.

Innskjerpet praksis

Saker med ansvarlige foretak

For søknader med krav til ansvarlig foretak (jfr. pbl § 20-1), der det oppgis at kravene til 3-ukers saksbehandlingstid er oppfylt, vil etaten nå som hovedregel ikke sende mangelbrev.

- Har søknaden små/mindre mangler vil vi varsle via telefon, og det blir gitt en kort frist for å supplere søknadsdokumentasjonen.
- Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vil bli avslått når ansvarlig søker ikke har tilstrekkelig kompetanse og/eller byggesøknaden har store/mange mangler.

Følgende mangler defineres som "store":

- Søknaden er sendt inn før fristen for bemerkninger/protoster til nabovarselet er utløpt
- Det foreligger protoster til tiltaket som er omsøkt
- Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan, lov eller forskrift eller unntak fra Teknisk forskrift
- Alle nødvendige uttalelser/tillatelser fra andre myndigheter mangler
- Det foreligger ikke gjennomføringsplan
- Det er brukt feil plangrunnlag ved prosjektering av tiltaket

- Det er ikke innsendt situasjonsplan og/eller tegninger for ny situasjon der dette opplagt er nødvendig. Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg må dokumenteres på kart
- Den innholdsmessige kvaliteten på innsendte søknad er gjennomgående dårlig og/eller søknaden inneholder svært mange mangler
- Foretaket som søker ansvarsrett for ansvarlig søker har ikke tilstrekkelig kompetanse, jfr. SAK10 kap 11
- Foretaket som søker ansvarsrett for ansvarlig søker oppfyller ikke SAK10 § 9-2 vedrørende oppføring i foretaksregister

Hver av de ovennevnte manglene er i seg selv nok til å avslå søknaden om ansvarsrett for ansvarlig søker

Saker uten ansvarlig foretak

For søknader uten krav til ansvarlig foretak (pbl. § 20-2), der det oppgis at kravet til 3-ukers saksbehandlingstid er oppfylt, vil vi fortsatt sende mangelbrev dersom saken ikke er komplett. Fristen for å sende inn supplerende informasjon/dokumentasjon vil som hovedregel være 14 dager. Mottar vi ikke etterspurt dokumentasjon vil saken avsluttes som ”sak ikke tatt til behandling”.

Dersom søknaden er vesentlig mangelfull vil det erfaringsmessig ikke være hensiktsmessig å sende mangelbrev. Slike saker vil bli avsluttet ”sak ikke tatt til behandling” uten forutgående slikt brev.

Dersom tiltaket ikke oppfyller lovens krav til å behandles etter pbl. § 20-2, dvs. uten krav om ansvarlig foretak, vil den avsluttes som ”sak ikke tatt til behandling”.

Med denne innskjerpede praktiseringen av regelverket vil etaten i løpet av relativt kort tid igjen være i stand til å behandle saker innen tre uker.

Kurstilbud

Plan- og bygningssetaten vil i løpet av våren arrangere kurs i ”komplett byggesak”. Ytterligere informasjon om dette vil bli lagt ut her på nettsiden.