KRAV TIL SØKNADSDOKUMENTASJON I BYGGESAKER

BYGGESAKSFORSKRIFTEN § 5-4

Kommentarer og utdypinger fra Halden kommune

Halden kommune, Byggesaksavdelingen

Sist revidert: Desember 2024

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	13
Kap. 5. Aktuelle linker og dokumenter	14
Kap. 6 Hvilke saker skal til politisk behandling?	15

Vedlegg 1: Oversikt over oppdateringer og endringer i dokumentet

Vedlegg 2: Krav til dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleireskred og flom

Vedlegg 3: Situasjonsplan

Vedlegg 4: 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 gis en oversikt over innholdsmessige endringer i dokumentet (versjonsoversikt).

I vedlegg 2 er det en oversikt over krav til dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleireskred og flom

I vedlegg 3 er det gitt en oversikt over hvilke opplysninger som skal vises på situasjonsplanen, og eksempler på hvordan situasjonsplan kan framstilles. (Vedlegg 3 og 4 ligger som egne filer på nettsiden).

I vedlegg 4 gis det nærmere informasjon om krav om innmålingsdata i søknader om tiltak og ved ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse). Videre har vi beskrevet mulighetene for å kunne fastsette toleransegrenser i byggesaker, der det kan ligge til rette for det.

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 tiltak på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra de tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl. § 31-4. Ved søknad om unntak fra TEK17 må det redegjøres for hvilke konkrete tekniske krav det søkes om unntak fra, og man må begrunne søknaden ut fra kriteriene i § 31-4.
- Ved tiltak som skal gjennomføres på annen manns grunn, må det sendes med fullmakt/avtale med grunneier.

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/byggegrense 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 § 2-2.
- 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) Ivaretakelse 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 eller estetisk redegjørelse?
- Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig at disse forholdene bare dokumenteres i den utstrekning det er nødvendig å avklare det 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. Dokumentasjonen i byggesøknaden skal vise at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-1 og krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger i byggteknisk forskrift (TEK17), der det er aktuelt.
- 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:

- Byggesøknaden skal vedlegges dokumentasjon fra fagkyndig når det søkes om byggetillatelse i områder med *potensiell naturfare*. (Se imidlertid siste kulepunkt om K0-tiltak).
    - Dette vil være aktuelt blant annet i følgende områder:
        - Områder avmerket som **hensynssoner** i arealplan
        - Områder avmerket på **aktsomhetskart**
        - Områder der det er **kjent fare**, eller områder som har en topografi som tilsier risiko
        - Områder som er omfattet av **planbestemmelser** om utredning.
- I områder med potensiale for naturfare er det ikke tilstrekkelig at det er haket av for «nei» på skjema om flom- eller skredfare. Den preaksepterte ytelsen i veiledningen til TEK17 § 7-3 er å følge NVEs kvikkleireveileder som gir en detaljert beskrivelse av hvilken dokumentasjon som er nødvendig for å bekrefte tilstrekkelig sikkerhet. <u>Denne dokumentasjonen skal vedlegges byggesøknaden.</u>
- 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*
- Se også vedlegg 2 til dette dokumentet for en mer detaljert oversikt over krav til dokumentasjon knyttet til fare for kvikkleireskred og flom.
- Tiltakskategori K0 innebærer små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer. Eksempler på slike tiltak er garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod og landbruks- og skogsveger. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019 følges. Skråningsstabiliteten skal ikke forverres.

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.
- Det vil være tiltakshaveren som har ansvaret for å få utarbeidet analysen, i tråd med prinsippet i naturmangfoldloven § 11 om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøforringelse. Det er kommunen som har ansvar for å sørge for at analysen foreligger når vedtak treffes, og at den inneholder tilstrekkelig med opplysninger for å foreta den vurderingen som kreves, jf. forvaltningsloven § 17 og kravet om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. DN-håndbok 31 – 2011 *Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper*.
- Forarbeidene til nml. § 53 andre ledd presiserer at det her ikke siktes til en ordinær konsekvensutredning etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, men til en enklere analyse av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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 godkjennelse/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 rehabilitering/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/
- I kommuneplanen § 6.3 er det gitt bestemmelser om overvannshåndtering.
- Kommunen har også 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 kap. 8.
- 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 strømnett (innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg og høyspentkabler, kommuneplanen § 10.1.4)
- 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 m^3) (Direktoratet for mineralforvaltning)
- Tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven
- Tillatelse fra Mattilsynet ift. drikkevannsforskriften
- Tillatelse/dispensasjon etter kulturminneloven for automatisk fredete kulturminner (Østfold 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. Det kan også være hensiktsmessig å synliggjøre i gjennomføringsplanen hvem som har ansvar for klimagassregnskapet i saker der dette er relevant.
- 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.

Spesielt om VA-tiltak:

- Den 1. april 2023 tok Halden kommune i bruk Entreprenørportalen for alle private VA-tiltak i kommunen. VA-anleggene skal ligge i portalen for bedre dokumentasjon, informasjonsflyt og enklere saksbehandling.
    - Søknader om VA-anlegg sendes via Entreprenørportalen.
- Ved søknad om VA-tiltak som er en del av et større tiltak (nybygg boliger, fritidsboliger, næringsbygg, driftsbygninger etc.), skal ansvarlig PRO eller UTF for utvendig VA sende VA-søknaden via Entreprenørportalen.
    - Bygningsmyndigheten vil først behandle den delen som gjelder VA før det gis byggetillatelse til tiltaket.
- Det er søknadsplikt også for VA-anlegg som ligger i eksisterende trasé. (En periode har kommunen forsøksvis unntatt denne type tiltak, men med bakgrunn i erfaringene som er gjort, går vi bort fra dette igjen fra 1.1.2025.)

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 om søknader om svømmebasseng

- Vann fra basseng er definert som gråvann og kan ikke uten videre slippes på terreng eller på overvannet, jf. Forurensningsloven. Det er ikke tillatt å føre bassengvannet til spillvannsnettet.
    - Følgende alternativer for tømming av bassengvann gjelder i Halden for søknadspliktige tiltak:
        - Anbefalt løsning er at vannet infiltreres på egen eiendom.
            - Dette krever utslippstillatelse etter forurensningsloven.
        - Løsning som innebærer å lede renset bassengvann til resipient.
            - Dette krever utslippstillatelse etter forurensningsloven.
        - Løsning som innebærer å få tillatelse til påslipp på overvannsledningen.
            - Det krever påslippstillatelse fra VA-avdelingen i kommunen.

Spesielt ved søknader om ferdigattest:

- Innmålingsdata for vann- og avløpsanlegg må sendes inn ved søknad om ferdigattester.
- Siden 01.11.22 krever vi også innmålingsdata for visse tiltak (nye bygninger) med krav til ansvarlig foretak. Nærmere informasjon framgår av kap. 4 nedenfor.
- Ved bruksendring må det legges ved konklusjon etter utførte radonmålinger.
- I saker der det er krav om avfallsplan, jf. TEK17 § 9-6, skal det utarbeides en sluttrapport som viser faktisk disponering av avfallet, fordelt på avfallstyper og mengder. Levering til godkjent avfallsmottak, ombruk eller direkte til gjenvinning skal dokumenteres.
    - Merk spesielt at det kreves kvitteringer fra et avfallsmottak som er godkjent for å ta imot det aktuelle avfallet. Det er ikke tilstrekkelig å sende med kvitteringer fra firma som har hentet avfallet, men som ikke er godkjent som avfallsmottak for de aktuelle fraksjonene.
    - Kvitteringene må også ha en referanse til det aktuelle tiltaket/prosjektet, det vil si at adressen må framgå av kvitteringer, veiesedler eller utskrift fra avfallsdeklarering.no.

4 Krav om innmålingsdata

Fra 1. november 2022 har vi stilt krav til at det foreligger innmålingsdata for visse tiltak med krav til ansvarlig foretak. Kravet gjelder ved plassering av nye bygninger og terrengendringer i forbindelse med oppføring av nybygg. (Det vil si ikke for tilbygg, påbygg o.l.).

Innmålingsdata skal sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak. Ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må eventuelle fravik fra tidligere innmålte data begrunnes.

Se flere detaljer og nærmere informasjon i vedlegg 4 (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).

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/ → Velg NKF eLæring (For medlemmer av NKF)

Dispensasjonsveiledere:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus/Østfold fylkeskommune:

https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-oslo-og-viken/plan-og-bygg/dispensasjonsveileder-mai-2022_09.06.2022.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

Kommuneplankart:

www.kommunekart.no

Veiledning om plan- og byggesaker

Departementets sider:

www.planlegging.no

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/sporsmal_svar_plan_bygningsloven/id576821/

6 Hvilke saker skal til politisk behandling?

Ifølge delegeringsreglementet (revidert i 2024) skal følgende byggesaker behandles av Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk, miljø og klima (HTEK):

- Prinsipielle saker på sitt ansvarsområde – herunder klagesaker på administrativt fattet vedtak hvor klagens behandling avdekker prinsippspørsmål. Behandle klager på vedtak fattet av utvalget selv, og klager i bygge- og fradelingsaker, som omhandler dispensasjon, (pbl. kapittel 19) fra kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner, og klager i bygge- og fradelingsaker av mindre kurant art eller av prinsipiell betydning.
- Dispensasjonssaker i byggeforbudssonen mot sjø og vassdrag, jf. kommuneplanen kap. 8, herunder i 100-metersbeltet.
- Vedtak om tvangsmulkt og forelegg i sakstyper der man ikke har etablert en praksis. Administrasjonen behandler saker med gebyr inntil kr. 50 000 der det er etablert en praksis.
- Saker som omhandler store nærings-/forretningsbygg på over 2000 m^2 behandles av utvalget. Kurante saker der oppføring av næringsbygg/forretningsbygg er i tråd med arealformålet/bestemmelser i gjeldende plan(er) kan behandles administrativt. (Politisk behandling i seg selv gir ikke anledning til å forlenge tidsfristen).
- Byggesaker i områder med fredete bygninger og bygninger med høy verneverdi i sentrumsområder fra før 1900, jf. temakart i sentrumsplanen. Byggesaker som er kurante, og i samsvar med gjeldende planer, lov og forskrift kan behandles administrativt.

Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over vesentlige endringer i dokumentet

Revisjon høsten 2024:

Forrige versjon var datert september 2022. Dokumentet er nå oppdatert med følgende endringer av betydning:

- **Oppdatering ift. vedtatte bestemmelser i kommuneplanen av 2023**
- **Nye vilkår i pbl. § 31-4 ved bruksendring av eksisterende bygg**
- **Krav til dokumentasjon for naturfare**
    - Oppdateringen omfatter skjerpede krav til dokumentasjon i byggesaken i tråd med veiledningen til TEK17 og temaveiledning, samt endringer i NVEs digitale prosedyre. Det er lagt inn endringer i hoveddokumentet, men også tatt inn en mer detaljert oversikt i vedlegg 2.
- **Presisert krav til dokumentasjon på levering av avfall til godkjent avfallsmottak**
- **Presisert kravene for saksbehandling av VA-saker og innsending via Entreprenørportalen**
- **Tatt inn hvilke lokale krav som gjelder for søknader om svømmebasseng**
- **Oppdatert kapittel 6 om hvilke saker som skal behandles politisk (Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø)**

Vedlegg 2

Dokumentasjon av sikkerhet mot naturpåkjenninger i bygge- og delingssaker

1. Generelt om dokumentasjon

Når du skal bygge i områder der det kan være fare for naturkatastrofer, må du legge ved dokumentasjon fra fagkyndig som viser at prosjektet ditt oppfyller kravene i plan- og bygningsloven og TEK17 kapittel 7.

Dette gjelder spesielt for områder med potensiell fare, som:

- Områder merket som **hensynssoner** i arealplanen.
- Områder vist på **aktsomhetskart.** Disse temakartene finner du på NVEs nettsider: https://temakart.nve.no/
    - Aktsomhetskartet for kvikkleire: Temakart for kvikkleire.
    - Aktsomhetskart for flom: Temakart for flom.
- Steder med kjent **fare** eller en **topografi** som kan innebære risiko.
- Områder med **planbestemmelser** om spesifikke krav til utredning.

Unntatt fra dette kravet om dokumentasjon fra fagkyndig er når tiltaket er et K0-tiltak iht. vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019. (K0-tiltak

Fareområder og aktsomhetsområder for kvikkleire – Temakart

På NVEs temakartsider vil man finne aktsomhetsområder avgrenset med blå prikker på kartet, mens fareområder er merket med lilla skravur og prikker. (Prikkene viser prøveresultater der kvikkleire er påvist). Se eksempel på kart nedenfor.

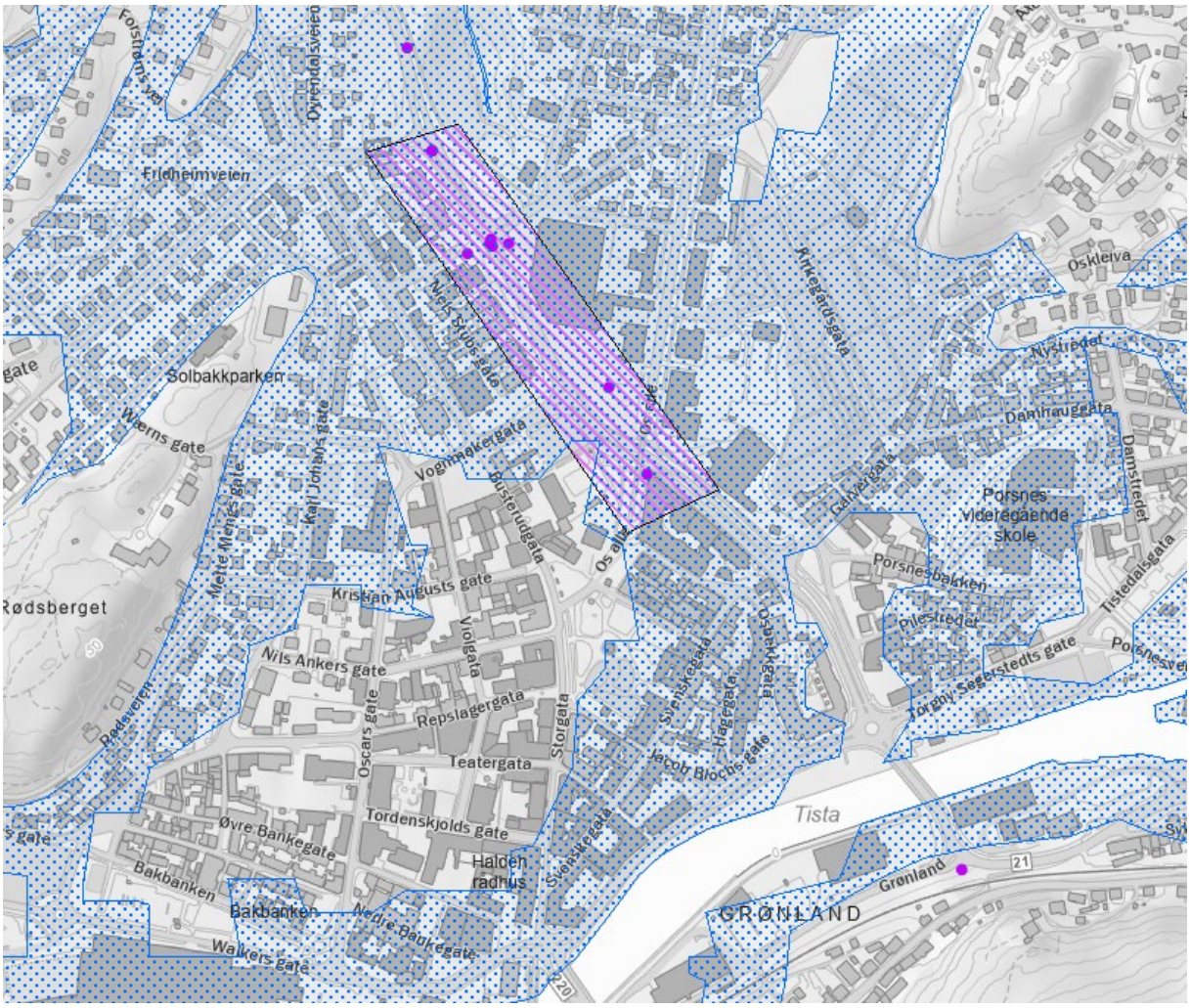


Fig. 1. Eksempel hentet fra NVEs temakart. Fareområde for kvikkleire: Lilla skravur og prikker. Aktsomhetsområde: Blåprikkete område.

2. Sikkerhet mot kvikkleireskred

Bakgrunn og hensikt

Når du skal søke om et tiltak i aktsomhetsområder for kvikkleire, må du sjekke om stabiliteten er god nok. Det vil si om gjennomføring av tiltaket kan påvirke stabiliteten lokalt.

Du må også vurdere om prosjektet kan påvirkes av stabiliteten i området. Utredning av områdeskredfare innebærer å vurdere alle skråninger hvor et skred kan utløses og forplante seg inn i tiltaksområdet, samt områder hvor skredmasser ovenfra kan ramme tiltaksområdet.

Dokumentasjon i byggesøknaden

I områder potensiale for naturfare, jf. opplistingen under pkt. 1, kan du ikke bare krysse av for «nei» på skjemaet om flom- eller skredfare. I alle byggesøknader i områder under marin grense må det vedlegges dokumentasjon på at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilfredsstillende (ref.: Temaveiledning om utbygging i fareområder, pkt. 6.4 fra DIBK).

Du må vurdere følgende spørsmål (Jf. også trinn 15 i den digitale veilederen til NVE):

1) Er det grunt til berg (< 2m) eller berg i dagen, som er representativt for hele byggeområdet/planområdet og områdene ovenfor?
➔ Da er det ikke fare for at tiltaket i seg selv skal utløse skred.

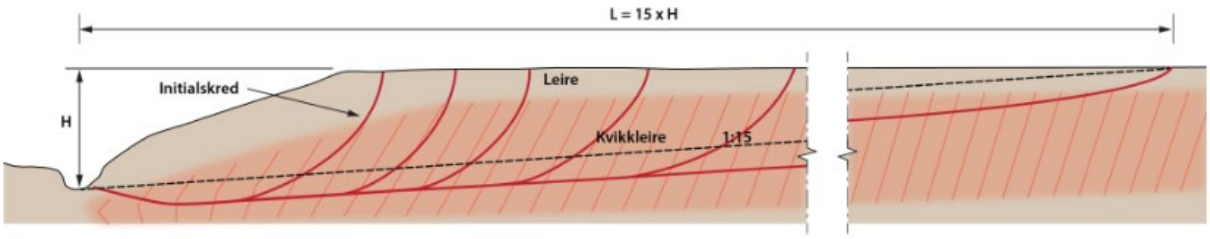
Krav til dokumentasjon:

1. Kart som viser bergpunkter.
2. Bilder som dokumenterer berg.

2) Ligger byggeområdet/planområdet lenger bak fra skråningsbunn enn 15 ganger total høydeforskjell (15xH)?
➔ Da er det ikke fare for at tiltaksområdet skal treffes av kvikkleireskred.

Krav til dokumentasjon:

Du må sende med egne profiler med reell dybde til bunn og inntegnet avstand 15xH, ref. prinsippskisse under:

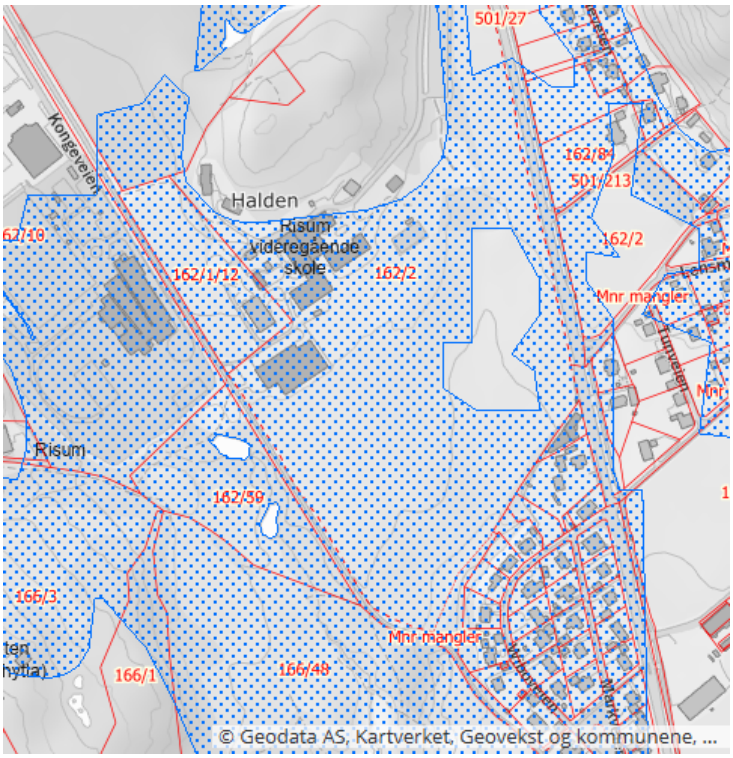


Dersom området ikke kan "friskmeldes" ved å følge disse to punktene og NVEs veileder trinn 1-3 (steg 15 i den digitale veilederen), må det utføres geotekniske undersøkelser for å bekrefte sikkerheten. Denne dokumentasjonen må være laget av fagfolk som geoteknikere eller geologer.

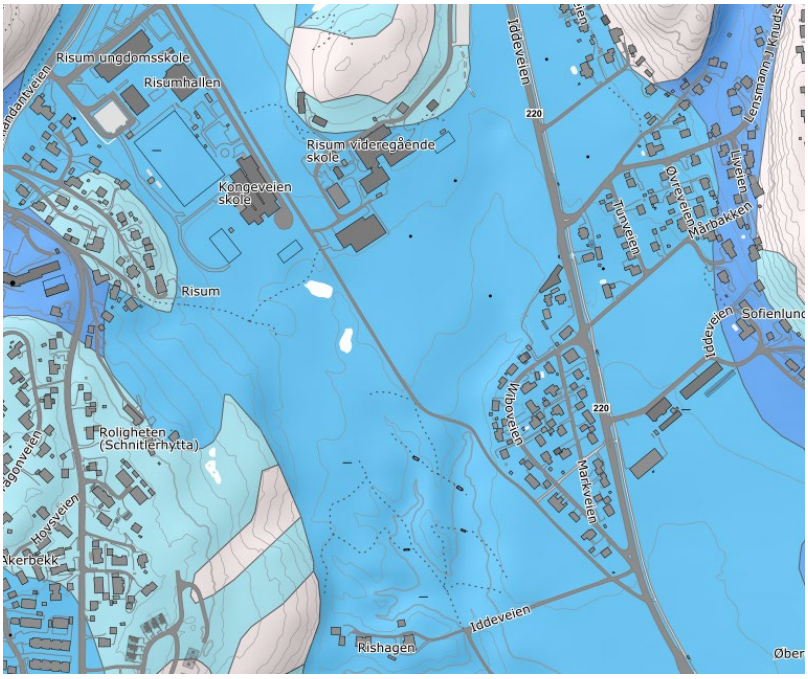
Eksempel på høydeprofil og beregninger:

Vi benytter Risum videregående skole som tenkt tiltaksområde.

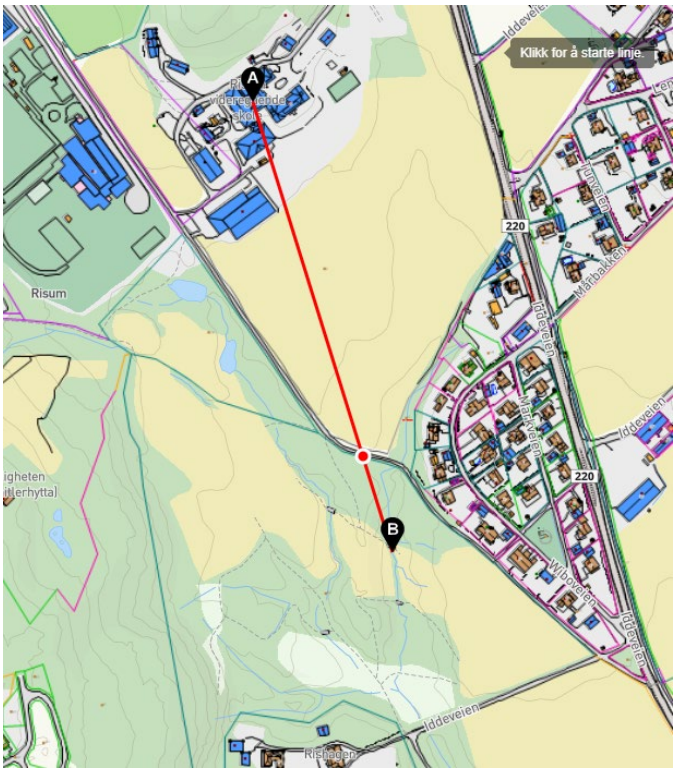
Risum videregående skole ligger i et område som er registrert som aktsomhetsområde i NVEs temakart:



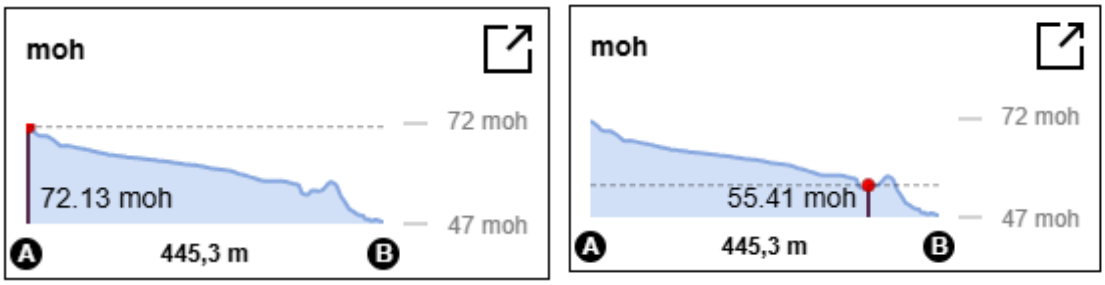
Løsmassekart fra NGU viser at det er hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet:



Terrenget heller i retning sør mot Rishagen. Ut fra terrengets beskaffenhet, synes det mest relevant å legge et høydeprofil ned til bekken slik:



Terrengprofil:



Risum videregående ligger på ca. 72,1 moh., og laveste punkt for terrenget stiger igjen ligger på 55,4 moh. Høydeforskjellen her er 16,7 m (= H).

Ligger byggeområdet/planområdet lenger bak fra skråningsbunn enn 15 ganger total høydeforskjell (15xH)?

15 x H = 15 x 16,7 m = 250,5 meter.

Avstanden fra bekkebunnen til Risum vgs. er 445 meter, hvilket er nesten 200 meter lenger bak enn enn 15xH.

(NB! For andre tiltak kan det ofte være aktuelt å vise flere snitt/terrengprofiler.)

3. Sikkerhet mot flom

Kravene

Kravene til sikkerhet mot flom er regulert av TEK17 § 7-2. Dette gjelder for saktevoksende flommer som vanligvis ikke utgjør fare for liv. For flommer som kan være livsfarlige, gjelder kravene for skred som er beskrevet i TEK17 § 7-3.

Sikkerhet mot erosjon er regulert av TEK17 § 7-2 fjerde ledd.

Bestemmelsen i § 7-2 gjelder også for stormflo.

Dokumentasjon i byggesøknaden

I områder med potensiell flomfare må du også legge ved dokumentasjon som bekrefter at det er trygt å bygge. Dette inkluderer:

- En vurdering fra en fagperson hvis det er usikkerhet om sikkerheten, eller at sikkerheten i utgangspunktet ikke er tilstrekkelig.
- Kompenserende tiltak hvis sikkerheten ikke er tilstrekkelig.

Du kan bruke prosedyrene i NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Prosedyre 1 kan gjennomføres av tiltakshaver, konsulent el.l. uten spesiell fagkompetanse.

Hvis du ikke kan utelukke flomfaren ved å benytte prosedyre 1, må en fagperson med kompetanse innen hydrologi eller hydraulikk utrede flomfaren.

Oppsummering

Husk at det er viktig å ha dokumentasjonen i orden når du søker om byggetillatelse i områder med naturfare. Dette sikrer at prosjektet ditt oppfyller kravene i lovverket og at sikkerheten er ivaretatt.

Vedlegg 3 og 4

Vedlegg 3: Situasjonsplan

Vedlegg 4: Toleranser i forhold til plassering og krav om innmåling

Disse vedleggene er lagt ut som egne filer på nettsiden til kommunen.