

Administrationsgrundlag for Byggesagsbehandling m.v. i Sorø Kommune

Vedtaget af Teknik og Miljøudvalget den 27. september 2023

Indholdsfortegnelse:

Indledning	3
Politisk behandling	3
Praksis	3
Høring	3
Generelle bemærkninger	4
Byggeloven	4
Helhedsvurdering	4
Lokalplan, deklaration og kommuneplan	5
Praksis ved byggesagsbehandling	5
Prioritering og sagstyper	5
Sagstyper	5
Gebyr	6
Prioriteringsrækkefølge	6
Manglende oplysninger	6
Varsler og påbud	7
Tilføjelser til afgørelser	7
Boligreguleringsloven	7
Byfornyelsesloven	8
Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse	8
Byggeloven	8
Sager til Natur, Teknik og Planudvalget.	8
Boligreguleringsloven	9
Byfornyelsesloven	9
Opfølgning og revision	9

Indledning

Politisk behandling

Administrationsgrundlaget er de retningslinjer, Sorø Kommunes Natur, Teknik og Planudvalg har vedtaget, at byggesagsbehandlingen m.v. skal foregå efter.

Udvalget har derfor samtidig vedtaget at bemyndige Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at træffe afgørelser, herunder tilladelser og afslag, samt stille vilkår i henhold til byggeloven og bygningsreglementet indenfor de nævnte sagsområder og -typer, der er nævnt i administrationsgrundlaget, herunder Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Afgørelserne foretages på baggrund af en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Følgende sager forelægges for udvalget:

- Sager der indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager der ligger udenfor administrationsgrundlagets rammer.
- Sager hvor der i høringsperioden er kommet saglige indsigelser mod det ansøgte.

Klager over afgørelser vil administrativt blive sendt til Statsforvaltningen og/ eller Planklagenævnet. Natur, Teknik og Planudvalget bliver orienteret pr. mail om klager og afgørelser i sager, der har været behandlet:

- 1) i udvalget
- 2) administrativt, men er blevet omgjort.

Udvalget bemyndiger Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at foretage redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget i forbindelse med afrapportering, uden at disse ændringer skal forelægges udvalget. Ved redaktionel ændring forstås en opdatering, ændring eller tilføjelse, der hverken ændrer på den hidtidige praksis eller på kompetencefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.

Administrationsgrundlaget afrapporteres og opdateres som udgangspunkt en gang indenfor hver valgperiode.

Praksis

Administrationsgrundlaget indeholder endvidere administrative forhold i forbindelse med byggesagsbehandling og ansøgninger samt prioritering af byggesager.

Høring

Der foretages høring i følgende sager:

- I sager hvor der er tale om særlige forhold, principielle forhold eller politiske temaer. En orienterede mail sendes til udvalget, når der foretages nabohøring i disse sager.

- For sager, der i henhold til administrationsgrundlaget kræver politisk behandling, gennemfører Fagcentret som hovedregel nabohøring forinden den politiske behandling.
- I sager der ikke kræver politisk behandling foretages nabohøring inden der træffes afgørelse i sagen.

Generelle bemærkninger

Der kan i helhedsvurderingen af den enkelte sag være forhold til anden planlægning, anden lovgivning, landskabelige hensyn eller andre hensyn, der gør, at sagen kan få et andet udfald eller der kan stilles særlige vilkår for en tilladelse.

Der lægges stor vægt på dialog med borgerne og virksomhederne. Enhver afgørelse skal baseres på en konkret vurdering, og der skal altid tages hensyn til de almindelige forvaltningsretlige krav om proportionalitet, lighed, pligtmæssigt skøn m.v.

Byggeloven

Byggeloven skal bl.a. sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. (§ 1)

Byggeloven fastlægger endvidere, at kommunen skal påse, at loven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven overholdes. (§ 16)

Helhedsvurdering

Følgende generelle kriterier skal indgå som parametre i bedømmelsen i forbindelse med byggesagsbehandling jfr. Bygningsreglement 2018 §187 og §188

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
- 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

- 4) 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
- 5) 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Når en sag skal helhedsvurderes efter bygningsreglementet, er det kriterierne der skal vurderes ud fra. Andre hensyn er ikke en del af vurdering, for eksempel er udsigt ikke et kriterie i bygningsreglementet og der kan derfor ikke gives afslag på en ansøgning, for at sikre udsigt.

Lokalplan, deklaration og kommuneplan

Ved dispensationer og vurderinger i forhold til lokalplaner, deklarationer og kommuneplanen henvises der til administrationsgrundlaget for lokalplaner m.m.

Ved byggeri der er i strid med kommuneplanen kan der nedlægges § 12, stk. 3, forbud efter planloven, se administrationsgrundlaget for lokalplaner m.m.

Praksis ved byggesagsbehandling

Prioritering og sagstyper

I dag ses sagerne igennem umiddelbart efter de er kommet ind, og der bedes om supplerende materiale, hvor det er nødvendigt. I mangelfulde sager gives der en frist på 3 måneder til at fremkomme med de ønskede oplysninger, hvorefter sagen ellers vil blive henlagt.

Dispensationsansøgningerne sendes til høring hos aktuelle parter og sager, der kræver anden myndighedsbehandling; eksempelvis landzonetilladelse, skovbyggelinje, fredningssager mv. sendes videre til relevante myndigheder.

Lovliggørelsessager behandles på nuværende tidspunkt i et selvstændigt projektforsløb. Er der tale om sikkerhedsmæssige mangler såsom manglende branddøre osv. prioriteres denne opfølgning dog højt.

Sagstyper

- Byggesager såsom udhuse, carporte, garager, overdækninger og lignende småbygninger samt enfamiliehuse, nybyggeri, om/tilbygning, udestuer, lovliggørelser mv. Målet er at behandle disse sager inden 6 uger.
- Etagebolig og erhverv, nybyggeri, om/tilbygning, mv., med et mål på højst 6 ugers sagsbehandlingstid.
- I perioder med spidsbelastning, kan det være nødvendigt, at foretage en prioritering af de indkomne byggesager.

Målet er, at alle byggesager behandles inden 6 uger. Den aktuelle sagsbehandlingstid kan ses på hjemmesiden. Undtaget herfra er geokodnings sager og lovliggørelsessager.

Byggesagsbehandlingstiden for erhvervsbyggeri varierer en del afhængig af kompleksiteten i byggeriet. Vi bestræber os på at overholde det politiske mål på 6 uger, hvilket i langt de fleste sager overholdes.

Dog kan der blive tale om at opprioritere f.eks. nybyggeri, både bolig og erhverv, da der er økonomiske interesser, der spiller ind, bl.a. belåning ved opførelse af nyt enfamiliehus og arbejdspladser i forbindelse med erhvervsbyggeri.

Gebyr

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har siden 1. januar 2015 til 31. marts 2023 ikke opkrævet byggesagsgebyr for sager der vedrører boliger (enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel, sommerhuse og tilbygninger hertil) og udhus, carport garage, drivhus, overdækket terrasse eller lignende.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har siden 1. april 2023 opkrævet byggesagsgebyr sager der vedrører boliger (enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel, sommerhuse og tilbygninger hertil) og udhus, carport garage, drivhus, overdækket terrasse eller lignende. Byggesagsgebyret udgør 1.124, kr. pr. sag.

Øvrige sager samt lovliggørelsessager opkræves der fortsat gebyr for. Gebyret opkræves som timebetaling der i 2023 udgør 580,- kr. pr. time for øvrige sager og 1.044, - kr. pr. time for Geokodningsager.

Sagsbehandlingen registreres efter hvert påbegyndt kvarter. Antal kvarter anvendt på sagsbehandlingen noteres på sagen, som dokumentation for det udførte arbejde. Screening / modtagelse registreres på alle sager med 45 minutter for almindelige sager og 60 minutter for store sager. Ved særlig store sager (udover 60 minutter) registreres screeningen / modtagelsen for hvert påbegyndt kvarter.

Prioriteringsrækkefølge

1. Erhvervsager
2. Byggesager
3. Geokodningsager
4. Indeklimasager
5. Opfølgning (på sager hvor der er givet tilladelse, men hvor de mangler at indsende dokumentation. BBR er ikke opdateret).
6. Lovliggørelsessager

Manglende oplysninger

Når der gives byggetilladelse er det på vilkår af, at en række "at" punkter opfyldes, f.eks. at der fremsendes en kloakplan, statiske beregninger, færdigmeldingsblanketten m.v.

Da det er ressourcekrævende at sikre, at vilkårene opfyldes, får borgeren ved indsendelsen af færdigmeldingen en frist på 3 måneder til at komme med de manglende oplysninger. Såfremt oplysningerne ikke er fremkommet, når fristen er overstået, lukkes BBR-sagen og BBR påføres,

at der er ulovligt byggeri på ejendommen. Dette gælder kun for sekundært byggeri (garage, carport, udhus, drivhus, overdækning) idet der ved etablering af bolig – og erhvervsareal skal sikres, at oplysningerne er fremkommet.

Fra 2015 har vi indført en uge i november, som vi bruger koncentreret på opfølgning og afslutning af sager.

Varsler og påbud

I sager hvor fagcentret bliver bekendt med et ulovligt forhold, eller der mangler væsentlig dokumentation i en byggesag kan der varsles et påbud og efterfølgende udstedes et påbud.

Skriftlig anmodning:

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vil som udgangspunkt gøre borgeren skriftligt opmærksom på det ulovlige forhold eller manglende dokumentation. I den skriftlige henvendelse vil der være en tidsfrist for udbedring af forholdene eller fremsendelse af dokumentationen.

Varsel:

Hvis borgeren ikke reagerer inden tidsfristens udløb, vil der blive varslet et påbud om at bringe forholdet i orden inden en fastsat frist.

Påbud:

Hvis borgeren ikke reagerer på varslet inden tidsfristens udløb fremsendes et påbud. Dette påbud indeholder også en frist om at bringe forholdene i orden eller fremsende den ønskede dokumentation. Påbuddet skal kvalitetstjekkes af en anden byggesagsbehandler, således at sagen sikres fuldt oplyst.

Politianmeldelse:

Hvis borgeren heller ikke reagerer på påbuddet inden tidsfristens udløb overdrages sagen til politiet ved hjælp af en politianmeldelse.

Øvrigt:

Fra påbuddet og frem til eventuel politianmeldelse orienteres ledere, chefer og Teknik og Miljøudvalget jf. Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts interne retningslinjer for håndtering af disse sager.

Tilføjelser til afgørelser

I sager der har været behandlet i udvalget, samt ved afslag, og giver anledning til dialog om ændret projekt eller nedrivning, bør der i brevet om afgørelsen meddeles en frist på 3 måneder for at komme med revideret projekt. Mange sager vil derfor kunne afsluttes, hvis kommunen får tilbagemelding om, hvorvidt ansøger vil frafalde projektet.

Boligreguleringsloven

Efter § 46 i boligreguleringsloven kræver hel eller delvis nedlæggelse af en bolig samtykke fra kommunen. Efter § 46 stk. 2 kan kommunen ikke nægte samtykke, når ingen af de boliger, der tilvejebringes bliver større end 130 m² og at boligerne skal være ledige uden at det skyldes opsigelse fra udlejes side.

Byfornyelsesloven

Kommunen skal efter § 75 i byfornyelsesloven fastsætte retningslinjer for det tilsyn, der skal føres for at vurdere om ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift foretager de indledende undersøgelser. Hvis der konstateres skimmelsvamp eller fagcenteret er i tvivl om bygningens sundhedsmæssige tilstand, tages der kontakt til en konsulent for udarbejdelse af en indeklimarapport.

Indeklimarapporten sendes til embedslægen til udtalelse, såfremt der er sundhedsforhold der skal tages stilling til.

Indeklimarapporten (og evt. embedslægens) udtalelse sendes i høring hos lejer og udlejer.

Hvis sagen udvikler sig til en påbudssag, lægges den til behandling i Natur, Teknik og Planudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, som tager beslutning om evt. kondemnering, genhusning og/eller påbud om udbedring.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse

Byggeloven

Sager til Natur, Teknik og Planudvalget.

Afgørelser om dispensationer fra byggeloven som Fagcenter Teknik, Miljø og Drift ikke er bemyndiget til at afgøre samt afgørelser af principiel art forelægges til behandling i Natur, Teknik og Planudvalget. Dette gælder også afgørelser, hvor der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige indsigelser mod det ansøgte - medmindre indsigelserne omhandler forhold, som kommunen i henhold til lovgivningen ikke må tillægge betydning.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift bemyndiges til at afgøre helhedsvurderinger fra bygge Lovgivningen, vedrørende,

- Sager om overskridelse af længde af udhus, garage/carport i skel, udover bygningsreglementets bestemmelse om maksimalt 12 m,
- Sager om bygningshøjde i 2,5 m-zonen langs naboskel og vej.
- Sager om overskridelser af bebyggelsesprocenten.
- Sager om overskridelser af højdegrænseplan

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift bemyndiges til at kunne give dispensation til forhold af mindre betydning.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift bemyndiges til at kunne dispensere fra parkeringsnormen, såfremt det vurderes at der ikke er et særligt behov, eller hvor det løses på en anden måde.

Inden afgørelse i sager med helhedsvurdering gennemføres, laves der partshøring når det vurderes at kunne være til gene for parter i sagen, forvaltningsloven § 19.

Boligreguleringsloven

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift bemyndiges til at meddele samtykke i sager om sammenlægning og nedlæggelse af boliger efter reglerne i boligreguleringsloven vedrørende,

- sammenlægninger af boliger indtil 250 m² under forudsætning af at boligerne er ledige,
- samtykke til at helt eller delvist at nedlægge boliger ved nedrivning eller ved helt eller delvist at tage boligen i brug til andet end boliger - typisk erhverv.

Byfornyelsesloven

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift kan ikke bemyndiges til at træffe afgørelser efter byfornyelsesloven, pga. de økonomiske konsekvenser. Jfr. Byfornyelsesloven § 81.

Byfornyelsesloven § 81

Boligkommission

§ 81. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel. (kapitel 9 – kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum)

Opfølgning og revision

Administrationsgrundlaget opdateres som udgangspunkt hvert fjerde år umiddelbart efter tiltrædelse af ny Kommunalbestyrelse.

Udvalget bemyndiger Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at foretage redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget i forbindelse med opdateringen hvert fjerde år, uden at disse ændringer skal forelægges udvalget. Ved redaktionel ændring forstås en opdatering, ændring eller tilføjelse, der hverken ændrer på den hidtidige praksis eller på kompetencefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.