

# Administrationsgrundlag for byggesagsbehandling i Guldborgsund Kommune.

## 1. Indhold i administrationsgrundlaget

Ved godkendelsen af dette administrationsgrundlag overdrager byrådet bemyndigelsen til Plan & Byggeri til at træffe afgørelser (tilladelser og afslag) inden for de områder, der fremgår af administrationsgrundlaget. I det følgende kaldes byggesagsadministrationen for "byggemyndigheden".

Plan & Byggeri har således bemyndigelse som byggemyndighed på vegne af Byrådet i Guldborgsund Kommune.

## 2. Lovgrundlag

Byggeloven

Byggemyndigheden skal ved udøvelsen af sine beføjelser efter byggeloven og bygningsreglementet virke for, at byggelovens formål overholdes. I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal byggemyndigheden undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder Lov om planlægning (planloven), Lov om naturbeskyttelse, Lov om miljøbeskyttelse, Beredskabsloven, Museumsloven mv.

Gældende lovgivning kan findes på [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk).

Administrationsgrundlaget er udarbejdet med grundlag i følgende kilder:

- Gældende Byggelov pr. 03.02.2011
- Bygningsreglement 2010 med senere rettelsler
- SBI-anvisning 230 fra Statens Byggeforskningsinstitut
- Lov om bygnings- og boligregistrering
- Forvaltningsloven
- Offentlighedsloven
- Retssikkerhedsloven
- Persondataloven

## 3. Myndighedens rolle

Ved en ansøgning efter byggeloven har byggemyndigheden mulighed for med hjemmel i Bygningsreglementet at give:

- byggemeddelelse
- nedrivningstilladelse
- byggetilladelse
- tilladelse på vilkår eller
- at give afslag

Ansøger kan forvente, at få en byggetilladelse, hvis ansøgningen overholder gældende love og bestemmelser.

I sjældne tilfælde, hvor tilladelsen er særligt begrundet i ansøgerens forhold, kan en byggetilladelse tillige gives som tidsbegrænset.

Byggemyndighedens rolle er fastsat i byggelovens bestemmelser.

For at opfylde byggelovens formål i § 1, skal byggemyndigheden:

- Være den koordinerende i forhold til anden lovgivning, - se afsnit 2
- Kontrollere og vurdere de modtagne oplysninger og ansøgninger
- Meddele tilladelser/afslag
- Udføre tilsyn i det omfang, myndigheden finder det nødvendigt
- Eventuelt meddele dispensationer mv.

Der kræves, med visse undtagelser, tilladelse fra byggemyndigheden til:

- Udstykning
- Ny bebyggelse herunder om- og tilbygninger
- Ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer
- Nedrivning af bebyggelse

Medmindre andet er bestemt må et byggearbejde ikke påbegyndes uden tilladelse fra byggemyndigheden.

Ansøgninger, spørgsmål og andre tilladelser, hvor afgørelse træffes med hjemmel i anden lovgivning, skal behandles af myndigheden for området. F.eks. skal miljøspørgsmål afgøres af miljømyndigheden, vejspørgsmål af vejmyndigheden osv.

Byggemyndigheden er ikke ifølge byggeloven myndighed på de andre lovområder, men har alene en koordinerende rolle i forbindelse med behandling af byggeansøgninger.

Dog kan der træffes aftale med anden myndighed om overtagelse af et bestemt område for at fremme en mere smidig sagsbehandling.

#### **4. Sagsbehandling og serviceniveau**

Byrådet har fastsat servicemål, der indikerer de maksimale sagsbehandlingstider for byggesagsbehandlingen i Guldborgsund Kommune.

Guldborgsund Kommune har målsætningen, at borgerne i vid udstrækning skal kunne betjene sig selv når de har tid og lyst via Guldborgsund Kommunes hjemmeside. Derfor ligger hovedvægten af den service Plan & Byggeri yder i forhold til byggesagsbehandlingen i hjælp og vejledning på kommunens hjemmeside. Samtidigt er der et politisk ønske om en mere personlig borgerbetjening i form af samtaler og besigtigelser, hvor myndigheden sammen med borgeren finder en fælles løsning til alles tilfredshed.

Sagsgang.

Ved modtagelse af en byggesag foretager byggemyndigheden en foreløbig gennemgang af ansøgningsmaterialet (en screening). Hvad der kræves af ansøgningsmateriale kan ses på Guldborgsund Kommunes hjemmeside – [www.guldborgsund.dk/byggeri](http://www.guldborgsund.dk/byggeri)

Der foretages ikke i forbindelse med screeningen en egentlig byggesagsbehandling og tages heller ikke stilling til om projektet overholder bestemmelserne i en evt. tinglyst lokalplan, servitutter m.v.

Der fremsendes et kvitteringsbrev, hvori ansøger orienteres om forventet sagsbehandlingstid samt om der mangler oplysninger inden sagen kan behandles.

Når sagerne fordeles til byggesagsbehandling opdeles hver sagstype yderligere i følgende kategorier:

- Ansøgninger, der er klar til sagsbehandling. Sagerne vil typisk blive behandlet i datoorden fra den dato alt fyldestgørende materiale til sagen er modtaget.
- Ansøgninger, hvor der mangler oplysninger fra ansøger. I sager, hvor der mangler oplysninger, foretager byggemyndigheden sig ikke yderligere og sagen vil automatisk blive annulleret, hvis oplysningerne ikke er modtaget ½ år efter datoen på kvitteringsbrevet.

Det vil desuden så vidt muligt fremgå af kvitteringsbrevet,

- om det ansøgte kræver en dispensation der ikke er søgt,
- om det ansøgte er i klar og åbenlys strid med gældende lovgivning,
- hvilke andre myndigheder, der skal inddrages i behandling af sagen.

Visse sager, så som mindre forespørgselssager, ukomplicerede anmeldelsessager og lignende, færdigbehandles med det samme.

Kontakt til byggemyndigheden.

Borgerne har mulighed for, at henvende sig til bygningsmyndigheden ad forskellige kanaler:

- De kan fremsende en skriftlig forespørgsel eller ansøgning - se hvordan man ansøger på [www.guldborgsund.dk/byggeri](http://www.guldborgsund.dk/byggeri)
- Digitalt via ansøgerportalen Byg & Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)
- De kan fremsende en mail til Byggemyndighedens officielle postkasse [byggeri@guldborgsund.dk](mailto:byggeri@guldborgsund.dk)

- De kan bestille et møde for en forhåndsdialog med en byggesagsbehandler ved at kontakte bygge-myndigheden i telefontiden på tlf. 5473 2500 eller anmode derom via den officielle postkasse: [byggeri@guldborgsund.dk](mailto:byggeri@guldborgsund.dk).

Under forhåndsdialogen afklares rammerne for byggeriet. Når ansøger beder om et møde, skal det oplyses hvilke emner ansøger ønsker at drøfte (brand, adgangsforhold, afløb, miljø o. lignende). Ved større byggerier, kan der indgås aftaler om f.eks. tidsplaner og dokumentation mellem ejer eller dennes repræsentant og bygge-myndigheden.

## 5. Telefontider

Mandag-onsdag kl. 14:00-15:00

Torsdag kl. 15:30-17:00

Fredag kl 11:00-12:00

## 6. Tilsyn

Byggemyndigheden kan foretage følgende tilsyn:

- Færdigsyn ved byggeri, der kræver ibrugtagningstilladelse, for eksempel etageboligbebyggelse og erhvervsbyggeri (simple lagerbygninger o. lign. er undtaget).
- Hvis byggeriet har krævet brandteknisk sagsbehandling, foretages der også færdigsyn af brandmyndigheden. Det tilstræbes, at færdigsynene foretages samtidig.
- Der foretages også tilsyn (evt. varslet tilsyn), hvis bygningsmyndigheden får mistanke om, at der er sket overtrædelse af bygge-lovgivningen.

## 7. Data til andre myndigheder

Data vedrørende tilladelser og anmeldelser videregives til Bygnings- og Boligregistret. (BBR)

## 8. Gebyrer

Der opkræves gebyr for byggetilladelser, anmeldelser, dispensationer og lovliggørelsessager. Gebyret be-regnes efter medgået tid i den konkrete sagsbehandling og byggesagsgebyret oplyses i forbindelse med afgørelsen og girokort eftersendes.

Timetaksten for byggesagsgebyrerne fastsættes i et takstblad, der gælder for 1 år ad gangen. Takstbladet godkendes normalt af Byrådet samtidig med, at næste års budget godkendes.

Timeprisen for byggesagsbehandling fremgår af Guldborgsund Kommunes hjemmeside - <http://www.guldborgsund.dk/byggeri>.

## 9. Partshøring

Hvis en ansøgning kræver høring, udtalelse eller behandling af en anden myndighed internt i Guldborgsund Kommune og/eller eksternt, vil sagen umiddelbart efter screeningen blive sendt til den relevante myndighed. Hvis dette er nødvendigt, vil det fremgå af Plan & Byggeris kvitteringsbrev.

Der partshøres efter bygge-loven og nabo-høres efter planlovens bestemmelser før dispensationer/tilladelser til afgørelser meddeles.

## 10. Dispensationsbehandling og tilladelser efter Bygningsreglementet

De fleste ansøgninger om dispensation afgøres af byggemyndigheden. Det gælder ansøgning om afgørelser fra bygningsreglementet, vedtægter, deklARATIONER, lokalplaner mv. En dispensationsansøgning skal altid være begrundet af ansøger. Når der modtages en ansøgning om dispensation, foretages der en foreløbig gennemgang af ansøgningsmaterialet (en screening), og der sendes et kvitteringsbrev, jf. pkt. 4. Når bygge-ansøgningen kommer til byggesagsbehandleren, foretages den egentlige dispensationsbehandling, hvor det videre forløb afklares.

Hvis ansøgningen efter bygningsmyndighedens skøn omhandler principielle og/eller særlige forhold, vurderes det, om sagen skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget til afgørelse, jf. pkt. 11. Der kan

gives dispensation, når det ikke strider mod de hensyn, der ligger til grund for de pågældende love og bestemmelser.

Der kan gives dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser, eksempelvis bestemmelser omkring rumhøjder. Der kan ikke gives dispensation fra de formelle krav, eksempelvis bestemmelser omkring procedurer. Der kan ikke opstilles faste regler for, hvornår der kan gives dispensation.

Byggemyndigheden har ikke lovhjemmel til administrativt at fastlægge andre regler (f.eks. at alle må have en lavere rumhøjde) end det, der kræves i bygningsreglementet.

Bygningsreglementets krav kan kun fraviges, når der foreligger en særlig grund, og når det efter konkret vurdering sikres, at byggelovens formål (brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssigt) overholdes.

Byggemyndigheden behandler en dispensation ud fra mange forskellige hensyn, herunder formål og begrænsninger i lovgivningen, nabointeresser, lighedsprincippet mv.

Hvis dispensationsansøgningen vedrører forhold, som involverer nabointeresser, skal der foretages en nabohøring/partshøring, inden byggemyndigheden kan tage endelig stilling til dispensationen.

Dispensationsafgørelser skal sagligt begrundes, så det fremgår af afgørelsen, på hvilket grundlag dispensation eller afslag er givet. Afgørelsen ledsages af en klagevejledning, der oplyser, i hvilke tilfælde man kan klage, og hvortil der kan klages.

Ifølge byggelovens og planlovens bestemmelser kan der først gives dispensation fra bestemmelser som varetager nabointeresser, når naboer til den pågældende ejendom er blevet orienteret om, hvad der søges dispensation til, og at de har mulighed for at fremsende deres bemærkninger til byggemyndigheden. Naboerne skal ikke høres, hvis byggemyndigheden skønner, at dispensationen er uden større betydning for dem eller hvis det ansøgte ikke kræver dispensation.

Formålet med at foretage nabohøring (efter planloven) og partshøring (efter byggeloven) er, at byggemyndigheden får det bedst mulige grundlag til at træffe beslutningen om dispensation på. Der er ikke tale om en vetoret for naboerne. Byggemyndigheden kan give dispensation, selvom naboer har gjort indsigelse mod byggeriet.

I bygningsreglementet er fastlagt en byggeret for de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Byggemyndigheden kan ikke nægte at godkende opførelse af et byggeri, der overholder byggeretten.

Bestemmelserne kan dog ikke anvendes, hvis en lokalplan, en bebyggelsesdeklaration eller en byplanvedtægt fastsætter andre bestemmelser herom.

Hvis de bebyggelsesregulerende bestemmelser ønskes fraveget, skal byggemyndigheden ud fra nogle generelle kriterier, foretage en helhedsvurdering af, om byggeriet giver gene for egen grund, naboer, andre beboere i området og området som helhed. Hvis byggeriet skønnes ikke at have betydning for egen grund, naboer, andre beboere i området og området som helhed, samt ikke konflikter med evt. politisk fastsatte retningslinjer for området f.eks. gennem en helhedsplan, kan byggemyndigheden give en tilladelse.

Hvis byggeriet skønnes at have betydning for naboer og andre beboere i området, skal der foretages en partshøring, inden der tages endelig stilling til en eventuel tilladelse. Byggemyndighedens afgørelse vedlægges en klagevejledning, der oplyser, i hvilke tilfælde man kan klage, og hvortil der kan klages.

#### Helhedsvurdering

Via helhedsvurderingen er der fastsat et vist administrativt skøn og "råderum" til forskel fra det tidligere Bygningsreglement. Eksempelvis er der truffet afgørelse om, at kommuneplanrammer kan inddrages i helhedsvurderingens kriterier. Konkret betyder det, at for eksempel kan bebyggelsesprocenten sagligt hæves til kommuneplanrammens begrænsning, hvis denne er lempeligere end Bygningsreglementet. Det kan også anvendes, hvor Bygningsreglement og kommuneplanramme indeholder samme krav til for eksempel etageantal eller højde. Her kan der til områdes karakter direkte drages en parallel til kommuneplanrammens begrænsning.

### 11. Behandling i stående udvalg

Ved ansøgninger af principiel eller særlig karakter vurderes det konkret, om sagen skal behandles af Miljø- og Teknikudvalget.

Nedenfor er nævnt nogle eksempler på sager, hvor byggemyndigheden har særligt fokus på, om de skal politisk behandles:

- Byggesager mv, der vil medføre væsentlige ændringer i gade- eller bymiljøer
- Byggesager mv af større offentlig interesse
- Byggesager mv, hvor der er principielle spørgsmål, som ikke tidligere er behandlet, og som typisk vil danne præcedens.

## **12. Klager og håndhævelsessager**

Ved alle klage og håndhævelsessager (varsel om påbud, påbud og politianmeldelser), har byggemyndigheden dels notatpligt og dels pligt til, at underrette den borger, der klages over - jf. hhv. offentlighedslovens § 6 og persondataloven.

### **Sagens forløb**

Når der modtages en klage, sender byggemyndigheden et kvitteringsbrev. Klagen sendes til den der klages over, med henblik på en udtalelse (partshøring). Klageren vil normalt blive orienteret om indkomne bemærkninger. Herefter vil byggemyndigheden vurdere, hvad der videre skal ske i sagen.

Klager over afgørelser efter byggeloven vil blive henvist til Statsforvaltning Sjælland.

Afgørelser efter planloven (lokalplaner) vil blive sendt administrativt videre til Natur- og Miljøklagenævnet, efter nævnets retningslinjer.

Hvis byggemyndigheden ikke mener, der er baggrund for, at gå videre med sagen, vil klageren få oplyst om der kan klages til en højere klageinstans.

Hvis byggemyndigheden går nærmere ind i sagen, træffer denne afgørelse og klageren underrettes. – Der vedlægges klagevejledning ved alle afgørelser.

Ved klage- og håndhævelsessager er der fastlagt en procedure i Plan & Byggeri, hvor sagen bliver kvalitetssikret juridisk, og hvor ledelsen involveres i sagen.

## **13. Ikrafttrædelse**

Dette administrationsgrundlag er godkendt i Teknik og Miljøudvalget den 17. september 2014 og træder i kraft fra denne dato.

*Byggemyndigheden 2014*