

Veiledning



**Veiledning til forskrift om
saksbehandling og kontroll i
byggesaker (SAK)**



Forskrift 24. juni 2003 nr. 0749,
gitt av Kommunal- og regionaldepartementet



Norsk Byggtjenestes Forlag

Haakon VII's gate 5
Postboks 1575 Vika
0118 Oslo

Trykk og innbinding

Melsom Grafisk AS, 1658 Torp

Illustrasjon: Anne Kristin Hagesæther



STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Møllergt. 16 • Pb. 8742 Youngstorget 0028 Oslo

Tlf. 22 47 56 00 • Telefaks: 22 47 56 11

E-post: be@be.no • URL: <http://www.be.no>

Veiledning

Veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)

Forskrift 24. juni 2003 nr. 0749,
gitt av Kommunal- og regionaldepartementet



Innhold

Innledning	6
Kap I	
Generelle bestemmelser.....	10
§ 1 Formål	10
§ 2 Forhåndskonferanse	11
§ 3 Dispensasjon	13
Kap II	
Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.....	14
§ 4 Tiltakshavers ansvar	14
§ 5 Tiltak som verken krever søknad eller melding	14
§ 6 Unntak for midlertidige eller transportable tiltak	23
§ 7 Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler	23
Kap III	
Meldepliktige tiltak	30
§ 8 Vilkår for melding. Tiltakshavers ansvar	30
§ 9 Mindre tiltak på bebygd eiendom	31
§ 10 Driftsbygninger i landbruket	33
§ 11 Meldepliktige midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke omfattes av unntak etter denne forskrift § 6	34
§ 12 Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område	35
Kap IV	
Søknadspliktige tiltak	36
§ 13 Ansvar. Unntak fra krav til ansvarsrett	36
§ 14 Enkle tiltak	39
§ 15 Tillatelse. Endring av tillatelse	40

Kap V

Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter46

§ 16 Varsel til naboer og gjenboere46

§ 17 Foreleggelse for andre myndigheter48

Kap VI

Opplysninger til kommunene ved søknad og melding50

§ 18 Generelle krav til opplysninger i søknad og melding.50

§ 19 Opplysninger som skal gis ved søknad og melding51

Kap VII

Kommunens saksbehandling54

§ 20 Kommunens oppgaver. Tidspunkt for når opplysningene må foreligge.....54

§ 21 Krav om overgang fra melding til søknadsbehandling.....56

§ 22 Behandling og endring av ansvarsrett56

§ 23 Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger57

§ 24 Beregninger av tidsfrister59

§ 26 Rapportering til andre myndigheter.....61

Kap VIII

Kontroll av tiltak62

§ 27 Foretakenes kontroll63

§ 28 Innsending av kontrollplan til kommunen65

§ 29 Kontrollplan65

§ 30 Godkjenning av kontrollform67

§ 31 Gjennomføring av kontroll69

§ 32 Dokumentasjon av kontroll. Arkivering og tilrettelegging for tilsyn71

§ 33 Avslutning av kontroll. Kontrollerklæring72

Kap IX

Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn74

§ 34 Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering74

§ 35 Kommunens tilsyn.....75

Kap X

Diverse bestemmelser78

§ 36 Gebyrer78

§ 37 Sanksjoner - tvangsmulkt79

§ 38 Forholdet til standarder80

§ 39 Ikrafttreden80

§ 40 Overgangsbestemmelser80

Vedlegg

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 24. juni 2003 nr 0749.82



Innledning

Denne veiledningen gir en nærmere beskrivelse av bestemmelsene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 24. juni 2003 nr. 0749. Hovedformålet bak forskriften er å sikre god kvalitet på de byggverk som føres opp. Forskriften gir utfyllende bestemmelser til byggesaksreglene i plan- og bygningsloven (pbl.). Den gir bl.a. regler om

- *hvilke tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling*
- *hvilke tiltak som kan behandles som melding*
- *hvilke tiltak det må søkes om*
- *nabovarsling*
- *saksbehandling*
- *trinnvis behandling*
- *ansvarsrett*
- *hvilke opplysninger som skal sendes som del av søknaden*
- *tidsfrister for kommunal byggesaksbehandling*
- *kontroll*



Ny saksbehandlingsforskrift	
1	Innledende bestemmelser
2	Unntatt fra byggesak
3	Meldepliktige tiltak
4	Søknadspiktige tiltak
5	Naboer og fagmyndigheter
6	Opplysninger til kommunen
7	Kommunens saksbehandling
8	Kontroll av tiltak
9	Ferdigstillelse, Tilsyn
10	Diverse bestemmelser

Endringer i plan- og bygningslovens plan- og byggesaksregler

Stortinget vedtok våren 2003 endringer i plan- og bygningsloven. Det ble gjort endringer i både lovens plandel og lovens byggesaksdel.

Den viktigste endringen i byggesaksreglene er at det innføres tidsfrister for kommunens saksbehandling. Videre er meldingsordningen utvidet, ansvarlig søker gis flere oppgaver og blir mottaker av naboprotester, kontrollplanen skal ikke lenger godkjennes av kommunen og samordneren fjernes. Videre skal kommunale vedtekter ikke stadfestes av departementet lenger.

Ny SAK og ny veiledning

Endringene i plan- og bygningsloven har gjort det nødvendig å tilpasse lovens forskrifter. I den forbindelse har Kommunal- og regionaldepartementet valgt å gi en helt ny forskrift om saksbehandling og kontroll. Den har fått samme navn som den tidligere forskriften - forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 24. juni 2003 nr. 0749. Den nye SAK er gitt en helt ny og ryddigere struktur for at den skal være lettere å finne fram i. Men i hovedsak er innholdet det samme som i den tidligere forskriften, bortsett fra nødvendige tilpasninger til lovendringene, samtidig som kontrollreglene har gjennomgått endringer. Derfor har det også vært helt nødvendig å utgi en ny veiledning.



Endringene

I den nye forskriften er følgende nytt i forhold til tidligere forskrift:

- Tidsfrister for kommunal byggesaksbehandling. Fristene er opplistet i SAK § 23. Regler om beregning av tidsfrister er gitt i § 24.
- Alle tiltak kan behandles som "enkle tiltak" etter pbl. § 95 b (se SAK § 14) såfremt tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., søknaden er fullstendig og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Kravet til positivt nabosamtykke er fjernet. Det er nå tilstrekkelig at det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere. Kommunens saksbehandlingsfrist er redusert fra 4 til 3 uker.
- Meldingsordningen i pbl. § 86 a er utvidet til å gjelde alle typer bebygde eiendommer og ikke bare som tidligere bolig- og fritidseiendommer. Arealbegrensningene

for tilbygg og frittstående bygning er utvidet til henholdsvis 50 m² og 70 m², se SAK § 9.

- Ansvarlig søker gis flere oppgaver. Søker overtar oppgavene til ansvarlig samordner (pbl. § 93 b nr. 1) og skal også være mottaker av naboprotester (pbl. § 94 nr. 3 og SAK § 16 nr. 1 og 3) i tillegg til uttalelser/samtykke fra berørte fagmyndigheter (SAK § 17).
- Nye regler om hvilke opplysninger som skal gis i søknader og meldinger (SAK § 19). Det fremgår nå tydeligere at det kun er de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til saken som skal sendes inn.
- Reglene om kontroll har gjennomgått de største endringene (SAK kap. VIII). Kontrollen integreres i foretakenes styringssystemer. Kontrollplanen skal ikke lenger godkjennes av kommunen (pbl. § 97 nr. 1).
- Kontrollplanen forenkles til en egenerklæring om at kontroll vil bli foretatt i samsvar med foretakets system. Hvor det er viktige og kritiske kontrollområder skal disse synliggjøres i planen (SAK § 29).
- Ansvar for plassering av tiltaket overføres fra kommune til ansvarlig foretak (pbl. § 70 nr. 1 og SAK § 25).

Forskrifter til plan- og bygningsloven og veiledninger

Til byggesaksreglene i plan- og bygningsloven er det gitt 3 forskrifter. De utfyller bestemmelsene i loven. De tre forskriftene er:

- Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 24. juni 2003. Forskriften gir regler om hvilke tiltak som skal behandles som søknad, melding, hvilke tiltak som er unntatt fra saksbehandling, regler om nabovarsling, hvilke opplysninger som skal følge med søknader og meldinger, gjennomføring og dokumentasjon av kontroll og ferdigstillelse.
- Til denne er det utgitt en veiledning: Veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003 - denne veiledningen.
- Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) av 22. januar 1997 nr. 35, med endringer senest 24. juni 2003. Forskriften gir regler om krav til kvalifikasjoner og styringssystem samt kunnskaper om regelverket

Innledning

hos foretak som søker om sentral godkjenning eller ansvarsrett.

Ny ajourført veiledning ventes høsten 2003.

- Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22. januar 1997 nr. 33, med endringer senest av 24. juni 2003.

Den inneholder de materielle tekniske kravene til byggverk, krav til produkter som anvendes i byggverk, måleregler og grad av utnytting.

Sist utgitte veiledning: REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 (3. utgave april 2003).

I tillegg er det gitt følgende forskrifter til loven:

- 1986.06.20 nr 1284:** (KRD) Forskrift om delegering etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- 1987.10.02 nr 0776:** (KRD) Forskrift om delegering av myndighet etter § 25 i oreigningsloven ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.
- 1990.03.16 nr 0174:** (MD) Delegering av myndighet til Miljøverndepartementet etter plan- og bygningslovens § 19-4 for så vidt gjelder fylkesdelplanen.
- 1990.07.27 nr 0625:** (OED) Overføring av myndighet til Olje- og energidepartementet etter plan- og bygningsloven § 18 - statlig arealplan for rørledning m.v.
- 1992.10.23 nr 0768:** (MD) Overføring til Samferdselsdepartementet av myndighet etter plan- og bygningslovens § 18 for statlig reguleringsplan for flyplass på Gardermoen og reguleringsplan for vegtilknytning til E-6 ved Jessheim samt jernbane på samme strekning.
- 1993.06.07 nr 0435:** (SD) Delegering av myndighet etter plan- og bygningsloven kapittel VII a med tilhørende forskrifter.
- 1993.08.20 nr 0817:** (MD) Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- 1994.11.10 nr 1001:** (MD) Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- 1995.09.20 nr 4146:** (MD) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- 1999.01.08 nr 0010:** (MD) Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.
- 1999.05.21 nr 0502:** (MD) Forskrift om konsekvensutredninger.
- 1999.09.22 nr 1059:** (KRD) Delegering av myndighet til å begjære påtale til Godkjenningnemnda for sentral godkjenning etter plan- og bygningsloven § 98a.

2001.12.04 nr 1347: (KRD) Forskrift om gebyrregulativ for sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven.

Mer informasjon

Mer informasjon om byggereglene finner du på www.be.no

Tiltak på bestående byggverk og plikt til vedlikehold

Plan- og bygningsloven og dens underliggende regelverk gjelder ikke bare for nybygg. Også tiltak på eksisterende byggverk omfattes. En rekke tiltak på bestående byggverk er søknads- eller meldepliktig etter pbl. § 93 eller § 86 a.

Utgangspunktet for de materielle kravene i eksisterende byggverk er gitt i pbl. § 87. Ifølge nr. 2 i bestemmelsen kommer gjeldende krav, herunder kravene i dagens TEK, til anvendelse for de søknadspliktige tiltakene:

- hovedombygging
- endring eller reparasjon av byggverk som medfører at enkelte deler av byggverket i det vesentlige blir fornyet
- tilbygging, påbygging eller underbygging
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift

Ikke endring uten tillatelse

Mange endringer i bygninger og i bygningers drift fører til krav om søknad og tillatelse. Også endringer fra en type bruk eller drift til en annen relativt lik bruk eller drift, kan utgjøre vesentlig endring eller vesentlig utvidelse av driften i forhold til plan- og bygningslovgivningen. For eksempel vil endring fra restaurant med sitteplasser for gjester, til nattklubb med plass til 2 - 3 ganger så mange gjester være vesentlig i forhold til sikkerhet og rømning, men også for forholdet til omgivelsene, og derfor søknadspliktig. Skifte av forretningsdrift, f.eks. fra lager til butikk, kan berøre eksempelvis trafikk og antall personer i lokalene. Dersom en forretning vil selge en annen type vare og dette f.eks. vil medføre vesentlig endret trafikk, vil det være søknadspliktig, selv om det fortsatt er butikk i lokalene.

Noen bygninger er oppført skreddersydd for én bruk. Dette har f.eks. vært typisk for noen lagerbygninger som har vært

laget for særlig lav brannbelastning. Dersom man ønsker å lagre varer med normal eller høy brannbelastning vil det ha betydelig innvirkning på sikkerheten. Derfor er slik endring søknadspliktig. Helhetlig tenking er avgjørende for at det ferdige resultat skal tilfredsstillende alle relevante krav. Å få sikkerhet, helseforhold og miljøpåvirkninger brukbare i en gammel bygning kan være mer komplisert enn for nybygg. I gamle bygninger kan man ha et utall kjente og ukjente forhold å ivareta. Søknadsplikt og byggesaksbehandling er påkrevet og nødvendig. Reglene om ansvar og kontroll skal medvirke til at det ferdige resultat er trygt, sikkert og for øvrig tilfredsstillende.

Tiltak på bestående byggverk utover det som er nevnt i § 87 nr. 2 må ikke utføres hvis det fører til at byggverket kommer

i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. eller ytterligere i strid med bestemmelsene enn det alt er. Utgangspunktet må tas i den tekniske forskrift som gjaldt på det tidspunkt vedkommende bygning ble oppført.

På byggverk i strid med reguleringsplan må en ikke utføre byggearbeid med mindre det følger av planen.

Pbl. § 89 pålegger eier å sørge for at byggverk holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Kommunen har med hjemmel i § 92 b adgang til å inspisere bestående byggverk og arealer.



Kap I

Generelle bestemmelser

Dette forskriftskapitlet har bestemmelser om formålet med forskriften, det gir nærmere regler om forhåndskonferansen og om dispensasjon i byggesaker. Kapitlet gjelder alle tiltak uansett om de skal behandles etter reglene om søknad, melding eller om de er unntatt fra byggesaksbehandling.



§ 1 Formål

Hovedformål: Bedre bygg

Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter, arealplaner og vedtekter.

Andre formål

Forskriften skal også sikre en effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring av byggesaker, og ivareta

samfunnsinteresser. Den skal også sikre godt forberedte søknader og meldinger og hensiktsmessig arbeids- og ansvarsfordeling mellom kommunen og utbygger.

Kontrollreglene skal sikre at det blir gjennomført nødvendig og tilfredsstillende kontroll slik at byggverket blir i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilpasset byggesaksbehandling

Bestemmelsene i forskriften skal også bidra til en smidig saksbehandlingen som i størst mulig grad tilpasses den enkelte byggesak og ikke en mer omfattende prosess enn hva saken krever.

Bygningsmyndighetenes oppgave

Bygningsmyndighetene skal som utgangspunkt bare vurdere forholdet til bestemmelsene gitt i eller i medhold av pbl. Forholdet til andre lover og kontraktsrettslige forpliktelser er bygningsmyndighetene uvedkommende. Dette følger forutsetningsvis av pbl. § 95 nr. 3. Kommunen har likevel en viss koordineringsplikt ovenfor andre myndigheter (se pbl. § 95 nr. 3).

Kommunen har etter ulike regelverk forskjellige oppgaver som omfatter de samme tiltak. Det er viktig at kommunen skiller

klart mellom hvilken myndighet de er til enhver tid. Bygningsmyndighetene skal bare ta stilling til de regler som er gitt i eller i medhold av pbl., jf. lovens § 95 nr. 2. Utover dette har ikke de kommunale bygningsmyndigheter noen oppgaver. Den kommunale bygningsmyndighet kan ikke trekke inn annet regelverk eller privatrettslige forhold i sin forvaltning av pbl.

§ 2 Forhåndskonferanse



Forutberegnelighet i byggeprosessen er viktig for aktørene på utbyggesiden. Forhåndskonferansen er et møte mellom utbygger og kommunen før søknad eller melding sendes og skal sikre at utbygger får den informasjon han trenger tidlig i den videre planleggingen av byggeprosjektet. Tidlig dialog vil redusere behovet for omprosjekteringer, gi bedre søknader og dermed raskere saksbehandling. Både utbygger og kommunen kan da spare både tid og kostnader.

Forhåndskonferansen må tilpasses den enkelte byggesak og de behov utbygger har for informasjon. Det er ingen grunn til å formalisere konferansen mer enn nødvendig. Det som er viktig er at utbygger får de opplysninger som trengs for den videre planleggingen av prosjektet og at kommunen påpeker forhold som utbygger bør kjenne til.

1. Formålet med konferansen

Konferansen er som utgangspunkt frivillig. Men dersom tiltakshaver eller kommunen krever det, plikter begge parter å møte. Normalt vil det være tiltakshaver eller ansvarlig søker som ber om forhåndskonferanse.

Reglene om forhåndskonferanse i pbl. § 93 a og SAK § 2 kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. fvl § 11 c.

Kommunen skal avholde forhåndskonferansen innen 2 uker,

jf. SAK § 23 nr. 1 a. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar krav om slik konferanse. Dersom det er kommunen som krever konferanse avholdt gjelder ingen frist. Kommunen bør likevel avholde den så raskt som mulig.

Forhåndskonferansen er ikke et åpent møte. I utgangspunktet er det kommunen og tiltakshaver som deltar. Det kan likevel tenkes at det er behov for å gi andre anledning til å møte dersom det er nødvendig for at tiltakshaver skal få den informasjon som trengs - f.eks. for å kunne koordinere byggesaken i forhold til andre kommunale myndigheter. Da skal alle som deltar være orientert om dette på forhånd.

Når et tiltak krever søknad bør tiltakshaver møte sammen med søker, eller la seg representere av denne.

2. Forhåndskonferansen kan holdes i alle typer saker

Forhåndskonferansen kan holdes i alle typer saker etter plan- og bygningslovens byggesaksregler, uansett sakstype, også i meldingssaker og saker som er unntatt byggesaksbehandlingen.

3. Når skal konferansen avholdes

Forhåndskonferansen bør avholdes før utbygger starter prosjekteringen og søknad eller melding blir sendt inn til kommunen. Kommunen eller tiltakshaver kan kreve at den avholdes før søknad eller meldingen sendes.

4. Tiltakshavers oppgaver

Formålet med forhåndskonferansen er å etablere en tidlig kontakt mellom kommunen og tiltakshaver. Tiltakshaver kan



§ 2

da få avklart de offentlige forutsetningene for at prosjektet skal kunne realiseres og styre tiltaket inn på et riktig spor.

For at kommunen skal kunne gi den informasjon som tiltakshaver trenger, er det nødvendig at kommunen blir informert om det planlagte byggeprosjektet på forhånd. Jo mer kommunen vet om det planlagte prosjektet, desto mer kan den bidra til å avklare aktuelle problemstillinger i prosjektet. Tiltakshaver skal derfor før konferansen gi kommunen den informasjon som er nødvendig for å forberede møtet, og vil selv være tjent med å ha forberedt seg om plangrunnlaget og andre forutsetninger på forhånd. Fristen på 2 uker for kommunen til å avholde forhåndskonferansen (jf. SAK § 23nr. 1 bokstav a) løper fra denne informasjonen er innkommet. Tiltakshaver bør redegjøre for hva slags tiltak som er aktuelt, f.eks. nybygg, tilbygg etc., hvor stort tiltak som er planlagt, ønsket plassering og hvilken bruk som er aktuell. Dersom kommunen finner at opplysningene som er gitt ikke er tilstrekkelige kan de stille krav om tilleggsopplysninger.

Kommunen kan kreve at disse opplysningene sendes inn på særskilt blankett før konferansen avholdes.

5. Kommunens oppgaver

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om prosjektets rettslige rammebetingelser. Disse betingelsene fremkommer først og fremst av pbl. med forskrifter, eventuelle lokale vedtekter samt arealplaner. Aktuelle temaer som det kan være behov for å ta opp i forhåndskonferansen er:

- Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan av betydning for tiltaket
- den videre saksgang og saksbehandlingsprosess (trinnvis søknadsprosess)
- eventuelle signaler om planlagte fremtidige reguleringsendringer som vil kunne få betydning for byggesaken
- plassering og høyde o.l.
- forholdet til omgivelsene og naboer
- stedstilpasning og andre estetiske forhold, herunder kommunens estetiske retningslinjer
- atkomst, parkering og krav til utearealer
- grunnforhold (flomfare, rasfare, dårlige grunnforhold radonfare o.l.)

- krav til opplysninger i søknaden eller meldingen
- behovet for planendringer eller dispensasjoner
- tiltaksklasse
- viktige tekniske forhold det bør settes særlig fokus på som f.eks. viktige og kritiske kontrollområder som bør fremkomme i kontrollplanen, grunnforhold, sikring mot radon, tilgjengelighet m.m.
- brannkrav dersom det er nødvendig med spesielle branntekniske løsninger
- annet regelverk som kan komme til anvendelse
- hvilke andre myndigheter som skal uttale seg i anledning saken og om det er behov for tillatelse/samtykke etter annet regelverk (jf. § 95 nr. 3)
- spesielle miljøkrav og avfallshåndtering
- gebyrer
- antatt saksbehandlingstid

Forhåndskonferansen kan kommunen bruke til å varsle om forhold som spesielt må følges opp, selv om det ikke utgjør kritiske kontrollområder. Eksempelvis skal alle publikumsbygninger være tilgjengelige for publikum, herunder funksjonshemmede. Undersøkelser viser at etterlevelsen av disse kravene er lav. I forhåndskonferansen kan kommuner



som vil bedre etterlevelsen på dette punktet, varsle at de ved tilsyn er særlig opptatt av at tilgjengelighetskravene blir fulgt. Åpent skiftende fokus vil trolig føre til bedre etterlevelse av reglene. Men så må kommunen også følge dette opp i de tilsynene de gjennomfører.

Forhåndskonferansen avholdes som utgangspunkt bare mellom tiltakshaver/ansvarlig søker og kommunen. Det er av stor betydning at utbygger kan drøfte sine planer på et fortlølig grunnlag i visshet om at informasjonen kan skjermes fra alminnelig innsyn inntil en går til formelle skritt i saksprosessen.

Det er anledning til å la andre møte. Da skal alle som deltar være orientert om dette på forhånd. Dette kan f.eks. være andre berørte myndigheter i den grad det er nødvendig. Dette vil stort sett kun være aktuelt ved store utbygginger hvor mange interesser berøres.

6. Referat fra konferansen

Kommunen har plikt til å sørge for at det blir ført referat som dokumenterer de forutsetningene som forhåndskonferansen bygger på. Det er ikke krav om at kommunen selv skriver referatet. Kommunen kan godt overlate denne oppgaven til tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Referatet bør begrenses til det som er aktuelt i den enkelte sak. Det skal inneholde hovedpunkter og konklusjoner fra forhåndskonferansen.

Referatet er ikke en del av saksbehandlingen og er derfor ikke bindende for kommunens videre behandling. Kommunen skal kun gi en orientering og har ingen adgang til å gi noe forhåndstilsagn om utfallet av byggesaken eller trekke andre konklusjoner om utfallet av saken. Kommunen har likevel ansvar for at det gis korrekte opplysninger. Ansvaret for at opplysningene er riktige er det samme som for all annen informasjon en kommune gir. En tjenestebruker skal kunne stole på at offentlig informasjon er riktig, uavhengig av om informasjonen er gitt i brosjyrer, kunngjøringer, samtaler eller forhåndskonferanser.

Som nevnt er konferansen et lukket møte mellom utbygger og kommunen. Derimot er referatet offentlig i henhold til lov om offentlighet i forvaltningen (offentlighetsloven) av 19. juni 1970 nr. 69.



§ 3 Dispensasjon

Søknad om dispensasjon etter pbl. §§ 7 og 88 kan sendes inn separat eller sammen med søknad om tillatelse.

Dersom den sendes separat og dispensasjon innvilges, kan den øvrige del av saken sendes inn på et senere tidspunkt og vil da følge reglene for søknadsbehandling (pbl. kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll og SAK kap. IV) eller melding (SAK kap. III).

Det samme gjelder for såkalte «enkle tiltak» etter pbl. § 95 b og SAK § 14. Dersom dispensasjon allerede er gitt og vilkårene for slik behandling for øvrig er til stede, kan tiltaket likevel behandles som «enkelt tiltak».

Dersom tiltaket etter at dispensasjon er innvilget faller inn under unntakene i SAK kap: II (tiltak unntatt fra byggesaksbehandling), er det verken nødvendig med ytterligere søknad eller melding.

Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. (f.eks. avstandskravene i lovens § 70, gjeldende arealplaner eller planbestemmelser) krever særlige grunner. Om dispensasjon skal gis avgjøres av kommunen. Uttrykket “særlige grunner” i pbl. § 7 må ses i sammenheng med de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon fra et planvedtak er knyttet til arealdisponerings- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen har ikke anledning til å bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av betydning i planene ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter lovens kapitler om kommuneplan og reguleringsplan. Kommunen må først vurdere om det foreligger særlige grunner, deretter ta stilling til om det skal gis dispensasjon etter § 7.

Kap II

Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

En rekke tiltak er unntatt fra byggesaksbehandling (søknad eller melding) med hjemmel i § 93 annet ledd. Det gjelder tiltak som er så små at slik behandling ikke er nødvendig og tiltak som er ivaretatt etter annet lovverk. Selv om tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandlingen gjelder de materielle kravene i regelverket dersom ikke annet fremgår. Det er altså ikke fritt fram, selv om det ikke kreves byggesaksbehandling.



§ 4 Tiltakshavers ansvar

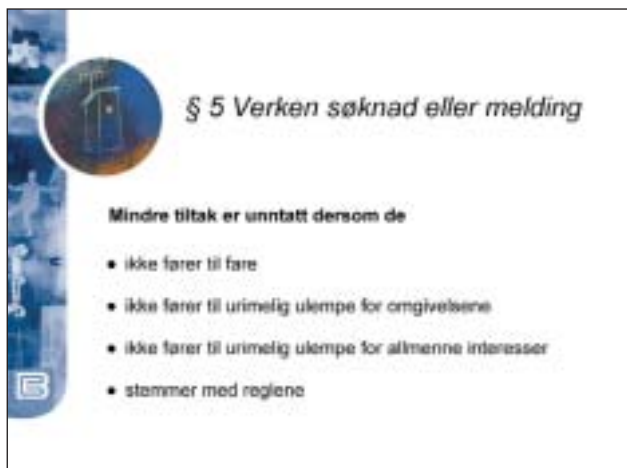
I de tilfeller hvor tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandling har tiltakshaver ansvar for at alle deler av byggetiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Tiltakshaver må selv undersøke om oppføringen og plasseringen er lovlig i forhold til bl.a. gjeldende planer, kommunale vedtekter og øvrige byggeregler som f.eks. avstandsregler. Dersom det ikke er i samsvar med regelverket kan det ikke gjennomføres.

For tiltak som omfattes av annet regelverk er tiltakshaver også ansvarlig etter bestemmelser og sanksjonsregler i sektorlovgivningen som f.eks. kulturminnelovgivningen, brannlovgivning, forurensningslovgivning, naturlovgivning etc. Eiere av fredete hus og eiendomsbesittere med automatisk (arkeologiske) fredete kulturminner har et selvstendig ansvar for å ivareta slike kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser.

Plan- og bygningsmyndighetene har hjemmel i pbl. § 92 a til å kreve tiltak fjernet eller endret dersom dets plassering, utførelse mv. eller virksomheten det fører med seg kan føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.

§ 5 Tiltak som verken krever søknad eller melding

For en rekke mindre tiltak er det ikke nødvendig med byggesaksbehandling. Reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder altså ikke for disse tiltakene. Men øvrige regler i plan- og bygningsloven (arealplaner, estetikk, plassering m.m.) gjelder og tiltakshaver er fullt ut ansvarlig for at disse overholdes.



Vilkår for unntak

Unntakene er basert på at fem viktige vilkår er tilfredsstillt. Vilkårene er at tiltaket:

- er mindre
- ikke fører til fare
- ikke er til urimelig ulempe for omgivelsene
- ikke er til urimelig ulempe for allmenne interesser
- ikke er i strid med bestemmelsene som er gitt i eller i medhold av loven (eventuelt må dispensasjon på forhånd være gitt, se SAK § 3), herunder må tiltaket ikke være i strid med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.



De materielle reglene i pbl. gjelder

Selv om tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandling gjelder de materielle bestemmelsene i pbl. (dvs. krav som stilles til tiltaket). De mindre tiltakene må plasseres og utføres

hensynsfullt i forhold til naboer og andre berørte. De må ikke plasseres til hinder for sikt langs vei. Selv om tiltakene er unntatt fra saksbehandlingsreglene, må tiltakshaver påse at lovens krav for øvrig gjelder, herunder sørge for at de estetiske krav i pbl § 74 nr. 2 er ivarettatt.

Forbud eller andre restriksjoner kan følge av kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Planbestemmelser kan f.eks. inneholde krav om å innhente uttalelse fra kulturminnemyndighet i byggesaker innenfor områder som er regulert til bevaring (pbl. § 25 nr. 6). Slike planbestemmelser vil ofte inneholde krav om materialbruk o.l. som ikke kan fravikes. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt byggeforbud. Forbudet gjelder også for slike mindre tiltak som er oppregnet i SAK § 5, med unntak som følger av pbl § 17-2 annet og tredje ledd.

Forholdet til annen lovgivning

Også annen lovgivning kan begrense bruken av arealene og hvilke tiltak som er unntatt fra saksbehandlingsreglene. For eksempel krever tiltak som berører fredete bygninger og anlegg og automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner i bakken og under vann, tillatelse i henhold til lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50.

Bestemmelsen gir ikke adgang til å rive eller fjerne tiltak som nevnt i § 5 som av kulturhistoriske eller andre grunner vil kunne være bevaringsverdig, uten at det søkes på forhånd. Kravet om at tiltaket skal være i samsvar med «allmenne interesser» vil i slike tilfeller ikke være oppfylt.

Forholdet til naboer og gjenboere

Det er ikke krav om nabovarsel for tiltak som er unntatt etter SAK § 5. Men ofte kan det være en fordel å ha snakket med naboer og gjenboere som kan tenkes å bli berørt av tiltaket og klargjøre at tiltaket ikke er avhengig av tillatelse eller melding. Dette for å slippe klager og en uklar rettstilling etter at tiltaket er oppført.

Protester mot tiltaket

I enkelte tilfelle kan naboer eller andre ha innvendinger mot tiltaket. De vil kanskje be kommunen om å få tiltaket fjernet, kreve endret plassering eller størrelse osv., jf. pbl. § 92 a. Dersom kommunen finner at innvendingene ikke er helt grunnløse, må kommunen selvstendig vurdere tiltaket, der både lovlighet og forholdene til de skjønsmessige kriterier som lovgivningen forutsetter, skal gjennomgås. Kommer kommunen til at den ikke finner grunn til å gripe inn, bør den som har tatt opp saken underrettes om det.

Avstand til nabogrense - pbl. § 70

For tiltak som er unntatt både søknad og melding, må man følge hovedreglene om avstand. Annen plassering forutsetter godkjenning fra kommunen, noe som ikke er mulig uten melding eller søknad. Derfor er unntak fra søknad og melding gjort avhengig av at tiltaket er i samsvar med avstandskravene i pbl. og bindende arealplaner. Etter pbl. § 70 nr. 2 skal avstanden til nabogrense ikke være under 4 meter, med mindre annen avstand er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Ønsker man å bygge små tiltak nærmere nabogrensen må kommunen inn i bildet. Det er tre mulige fremgangsmåter;

- tiltakshaver kan søke for hele tiltaket, herunder om plassering nærmere nabogrense
- tiltakshaver kan søke om samtykke for plassering nærmere nabogrense isolert og mens resten av byggesaken følger reglene om unntak.
- Tiltakshaver kan søke dispensasjon, mens resten av byggesaken følger reglene om unntak

Kommunen kan med hjemmel i § 70 nr. 2 godkjenne nærmere plassering dersom eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning inntil 50 m². Utover dette er det krav om dispensasjon etter pbl. § 7.

§ 70 gjelder også for små konstruksjoner og anlegg "så langt den passer". En del av de tiltakene som er listet opp i SAK § 5 har liten eller mindre innvirkning på naboeiendommer og § 70 kommer derfor ikke til anvendelse. Men for noen passer helt klart § 70. Det er tiltakshaver som må vurdere dette før tiltak utføres. Har tiltakshaver plassert tiltaket i strid med kravene i § 70, kan kommunen kreve tiltaket fjernet, flyttet eller endret.

Mindre tiltak som ikke er nevnt i § 5

Søknadsplikt krever at det foreligger særskilt hjemmel i pbl. § 93. En del av det vi gjør med en eiendom eller et byggverk er så bagatellmessig i den store sammenhengen at det ikke omfattes av lovens krav om søknad. Slike tiltak blir derfor heller ikke nevnt i forskriftens bestemmelser om unntak. Eksempelvis omfattes vedlikehold ikke av søknadsplikt. Det gjør heller ikke maling av bygning (skjemmende farger ikke er tillatt og kan kreves endret, pbl. § 74 nr.).

Oppramsingen av unntak i § 5 er ikke uttømmende. Oppregningen er en eksemplifisering av hvilke tiltak som er

unntatt. Det vil derfor finnes andre mindre tiltak som verken er søknads- eller meldepliktig selv om de ikke er nevnt særskilt i § 5. Det bygges ofte opp noen mindre konstruksjoner o.l. på eiendommer, til nytte og/eller pynt. Så lenge de er små av størrelse, ikke representerer noen fare eller ulempe for omgivelsene og ellers er lovlige, er de unntatt fra søknad og fra melding.

Kommunen kan også særskilt unnta tiltak som ikke er nevnt i § 5, se annet ledd nr. 4. Det anbefales at kommunen utarbeider en liste hvor det fremgår hvilke tiltak dette er.

Kommunen kan i tillegg gjøre unntak for tiltak som i mindre grad avviker fra forutsetningene for unntak, se SAK § 5 nr. 4.

Kommunens oppfølging av ulovlige tiltak

Dersom kommunen i ettertid finner at et tiltak ikke oppfyller forutsetningene i § 5 kan det kreves søknad eller melding og eventuelt gis pålegg om retting eller endring dersom tiltaket er i strid med de materielle kravene gitt i eller i medhold av pbl.

Klagemuligheter

Tiltak som er unntatt kan ikke påklages. Naboer, gjenboere og andre berørte er henvist til å be kommunen gripe inn i kraft av sin tilsynsplikt og eventuelt ved bruk av sanksjoner etter pbl. kap. XVI. Derimot kan tiltakshaver påklage et eventuelt vedtak fra kommunen som konstaterer at tiltaket er i strid med regelverket.

De enkelte tiltakene

I annet ledd fastslås først og fremst at tiltaket er unntatt fra søknad eller melding ved såvel oppføring, rivning og fjerning som opparbeidelse samt endring. For øvrig fastslår annet ledd hva som normalt anses å være «mindre tiltak».

1 Bygninger og byggverk

a frittliggende bygning på bebygd eiendom

Mindre frittliggende bygning som samlet ikke overstiger verken hverken bruksareal eller bebygd areal over 15 m² på eiendom som fra før er bebygd, er unntatt både fra søknads- og meldeplikt uansett hvilket formål tomten benyttes til. Det samme gjelder tilbygg på slik bygning forutsatt at bygget etter tilbyggingen ikke overskrider vilkårene for unntak i denne bestemmelsen. Mønehøyden må ikke overstige 3 m og gesimshøyden kan være inntil 2,5 m. Det er ingen begrensning for lengde og bredde utover det som er nødvendig for at bygningen skal være egnet til sitt formål. Unntaket gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra

før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen rent faktisk er bebygd.



Bygningen kan ikke anvendes til beboelse eller varig opphold. Rom for «varig opphold» omfatter kjøkken, stue, soverom og våtrom. Det spiller ingen rolle om rommet utgjør hele byggverket, heller ikke om det er bygning for fritidsformål eller permanent bolig. Soverom er rom for varig opphold, uansett om det utføres i egen bygning. Der bygningen skal brukes til varig opphold kreves søknad eller melding.

Bestemmelsen omfatter eksempelvis bod, veksthus, søppel-skur, sykkelskur, garasje, carport, vedbod, og dukkehus.

Kravet om 4 m avstand til nabogrense i pbl. § 70 gjelder, se ovenfor, men på egen eiendom skal avstand til annet byggverk være minst 1 m.

Bestemmelsen gir ingen endring i forhold til vedtekt, arealplaner, grad av utnyttning, byggeforbud i strandsone m.m. som kan hindre oppføring av byggverk.

Unntaket gjelder for én supplementsbygning. Skal flere settes opp samtidig kreves søknad. Dersom det over tid settes opp flere bygninger slik at det blir i strid med ønsket utvikling f.eks når det gjelder estetikk, kan kommunen gi pålegg om å fjerne den eller de byggverkene som førte til kollisjon med reglene.

Riving av verneverdig bebyggelse er selvsagt ikke unntatt søknadsplikt. Kravet om at tiltaket skal være i samsvar med «allmenne interesser» vil i slike tilfeller ikke være oppfylt. Ifølge kulturminneloven § 25 annet ledd, er kommunen pliktig til å sende søknad om riving eller vesentlig endring av

byggverk eller anlegg oppført før 1850 til kulturminnemyndigheten, senest fire uker før søknaden avgjøres.

Samiske byggverk eldre enn 100 år er uansett størrelse automatisk fredet, og kan ikke rives uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

b bygning på jordbruksareal m m

Mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder (f.eks. mindre skogskoier) er også unntatt etter SAK § 5.

Riving av verneverdig bebyggelse er som nevnt ikke unntatt søknadsplikt, jfr. ovenfor under a.



2 Mindre tiltak i eksisterende bygning

a fasadeendring

Dersom fasadeendringen ikke medfører at bygningens eksteriørkarakter endres, gjelder ikke søknadsplikt. Søknadsplikt er det heller ikke dersom bygningens fasade tilbakeføres slik den var tidligere. Det er ikke grunn til å kreve søknadsbehandling i tilfeller hvor det ikke foreligger hjemmel for å nekte fasadeendringen.

Bakgrunnen for bestemmelsen er at det er u hensiktsmessig med søknadsplikt for en rekke mindre fasadeendringer på småhusbebyggelse.

Så lenge bygningens eksteriørmessige karakter ikke endres kan tiltakshaver sette inn nytt vindu eller ny dør. Oppussing eller vedlikehold av fasade er i alle tilfeller unntatt.

Store deler av den norske småhusbebyggelsen er standardisert og derfor i mindre grad tilpasset den stedlige byggeskikk. Det skal derfor en del til før fasadeendringer medfører

§ 5

søknadsplikt etter lovens § 93 første ledd bokstav b eller meldeplikt etter lovens § 86 a, jfr. SAK § 9 a.

Om en endring er å anse som fasadeendring (søknadspliktig) eller mindre fasadeendring (unntatt søknadsplikt) vil avhenge bl.a. av bygningens karakter, alder, plassering og historikk. Også omgivelsene og hustype spiller stor rolle. Mindre fasadeendringer på bevaringsverdig bygning, bygning med høy historisk verdi eller sentrale byområder vil også lettere falle inn under søknadsplikten. Det samme gjelder bygg i strøk med spesiell bebyggelse.

I noen tilfelle vil mindre endringer av f.eks. vinduer kunne skje uten søknad, i andre tilfelle vil en tilsvarende endring være søknadspliktig. Bytte av tilsvarende vindu vil ikke endre bygningens eksteriørmessige karakter og dermed være unntatt. Også innsetting av takvindu vil være unntatt. Men det kan tenkes at innsetting av vindu i tak vil bryte så mye med fasaden og bygningens karakter at det likevel bør søkes. Dette vil også her variere fra tilfelle til tilfelle. Bytting av vindusåpning til døråpning eller omvendt vil under samme forutsetninger som regel være unntatt så lenge de er av samme type. Derimot vil bytte til en annen type vindu lett kunne innebære søknadsplikt, særlig hvor det nye vinduet bryter med fasaden eller er ulikt bygningens øvrige vinduer. Det samme gjelder dersom en f.eks. bytter ut smårutede vinduer med panoramavindu. Innsetting/endring av lufteventiler, fjerning av et mindre kjellervindu o.l. eller endring av fasademateriale kan være greit i en del tilfelle, men ikke på byggverk som har spesielle kvaliteter ved fasaden som det bør tas vare på, og hvor slike inngrep vil virke ødeleggende.



Oppføring av veranda eller balkong vil som regel være søknadspliktig idet de ofte vil innebære større endringer av fasaden. Kravet er at bygningens utseende ikke endrer karakter. Oppføring av slike tiltak på småhus vil imidlertid kunne være meldepliktig etter pbl. § 86 a.

Selv om det gjøres unntak for mindre fasadeendringer, medfører kriteriet om at endringen ikke skal føre til at bygningens eksteriørkarakter endres, at bestemmelsen må brukes med omtanke. For øvrig vises til Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv om pbl. § 74 nr. 2 (H-7/97). Kommunene bør vurdere å ta inn i sine retningslinjer til § 74 nr. 2 (også) noe om hvilke kriterier som kan legges til grunn for unntak som kan aksepteres etter SAK § 5 nr. 2.

En bygning som er endret, kan føres tilbake til det opprinnelige utseende uten søknad eller melding til kommunen. Det forutsettes at tidligere utseende kan påvises i form av gamle bilder, tegninger og lignende.

I en rekke tilfeller hvor det skal foretas bygningsmessige endringer på bevaringsverdig bygg, bør tiltakshaver vurdere å innhente faglige råd og søke kontakt med de regionale kulturminnemyndighetene.

Hvor en bygning er fredet etter kulturminneloven og hvor det foreligger en kulturmiljøfredning etter samme lov, vil enhver endring så vel som tilbakeføring kreve avklaring fra kulturminnemyndigheten. Det er i slike saker nødvendig å konsultere regional kulturminnemyndighet. I områder regulert til bevaring kan reguleringsbestemmelsene sette krav til bl.a. form og materialer slik at det må søkes dispensasjon dersom en ønsker å fravike bestemmelsene.

b ikke bærende vegg

Flytting, fjerning eller oppsetting av lettvegger gjøres i stor grad, og må kunne skje uten byggesaksbehandling så lenge det ikke fører til endringer av vesentlige forutsetninger i den planløsning som er godkjent/lovlige etablert tidligere. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes. En vil f.eks. kunne dele opp et rom eller kontorlandskap i flere mindre rom uten at søknadsplikt inntreffer, forutsatt at dette gjøres i samsvar med kravene i gjeldende regelverk. For fredete bygninger gjelder søknadsplikt i henhold til kulturminneloven, selv om tiltaket er unntatt fra søknad og melding i henhold til plan- og bygningsloven.

c bygningstekniske installasjoner i bygning

Unntaket gjelder bare installering, endring og reparasjon av enkle bygningstekniske installasjoner i eksisterende bygning innenfor en bruksenhet eller branncelle.

I vurderingen av om en installasjon er "enkel" må det bl.a. legges vekt på installasjonens størrelse, vanskelighetsgrad, hvilke faglige kvalifikasjoner som bør stilles for å utføre arbeidet på en tilfredsstillende måte og hvilke konsekvenser en eventuell feil på anlegget vil kunne medføre.

Dersom installasjonen forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet, gjelder søknadsplikten. Det gjelder f.eks. der man må trekke røropplegg eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet. Mindre reparasjoner av bad kan bli søknadspliktig dersom f.eks. sluk i dekke som også har branntekniske egenskaper, må hugges ut. Bytte av sluk i blokkleilighet vil kunne være søknadspliktig, mens tilsvarende arbeid i enebolig vil være unntatt søknad og melding. En reparasjon hvor det byttes ut ledninger i baderommet og eventuell tilføyes f.eks. nytt avløp for vaskemaskin etc anses unntatt fra søknadsbehandlingen.

Ventilasjonsanlegg i enebolig innebærer såpass små arbeider at de må anses unntatt selv om anlegget er tilknyttet flere rom. Derimot vil store anlegg i større bygg (kontorbygg, industribygg, sykehus, hoteller o.l.) ikke anses som «enkle bygningstekniske installasjoner» og vil således være søknadspliktige etter pbl. § 93 første ledd bokstav e. Mindre anlegg i store bygg vil være unntatt. Vurderingen må ta utgangspunkt i anleggets størrelse og ikke byggets størrelse. Det er viktig å huske at øvrige byggesaksregler (tekniske krav) i pbl./TEK vil gjelde selv om installasjonen er unntatt fra søknadsplikten.

Heis og rullende fortau regnes ikke som mindre tiltak og er ikke unntatt. Derimot er en løfteplattform unntatt.

Vannmåler er i seg selv ingen bygningsteknisk installasjon og omfattes derfor ikke av kravet til byggesaksbehandling.

d ildsteder

Ildsteder er jevnt over små. Riktig utført utgjør de ingen ekstraordinær fare. Det er grunnen til at de er unntatt fra søknad og melding. Men det er særlig viktig at de utføres riktig, for feil kan gi store konsekvenser. Det er grunnen til at unntaket er gjort betinget av at tiltaket blir ordentlig kontrollert. Ildsted omfatter bl.a. ovner for vedfyring eller annet fastbrensel, peis, peisinnstans, parafinbrenner hvor dagtank er montert i samme branncelle og kombinerte ved- og parafinbrennere, åpent ildsted eller peisovn for lokal oppvarming. Også murte ildsteder omfattes.

Det er ikke gjort unntak for oppføring av skorstein/pipe. Reparasjon ved oppmuring over tak må likevel regnes som så smått at det ikke kreves søknad.

Nødvendig vedlikehold av ildsted er unntatt søknadsplikt. Det samme gjelder reparasjon og reinnstallasjon av ildsted. Med reinnstallasjon menes ildsted som tas ut og plasseres tilbake igjen på samme sted samt i samme røykløpsinnføring. Installasjon av ildsted som del av oppføringen av nytt bygg vil imidlertid være søknadspliktig - da som en del av søknaden for bygningen.

Installasjon av nytt ildsted og øvrige tiltak som gjelder ildsted er unntatt fra søknadsplikt dersom de er sikret en kvalifisert kontroll. Med øvrige tiltak menes bl.a. oppføring av brannmur, innmuring av pipestuss, frilufttilførsel, fundamentering av peis og øvrige arbeider som er nødvendig for å installere et ildsted. Slik kontroll kan utføres av følgende kontrollører:

- foretak som innehar relevant sentral godkjenning og person ansatt med kontrolloppgaven i slikt foretak
- foretak som tilfredsstiller vilkårene for relevant ansvarsrett og person ansatt med kontrolloppgaven i slikt foretak
- kommunalt feiervesen, i den utstrekning feiervesenet vil tilby slik tjeneste

Unntaket gjelder ikke fyringsanlegg som utløser krav om branncellebegrensende bygningsdeler. Dette er tiltak som ikke er å anse som «mindre tiltak» og er dermed søknadspliktig.

Det er tiltakshaver som har ansvar for å se til at kontrolløren er kvalifisert og som har ansvar for at ildstedet er i samsvar med bestemmelsene i eller gitt i medhold av pbl. Eventuelle sanksjoner må derfor rettes til denne. Kontrolløren har ikke noe ansvar ovenfor kommunen. Det er ikke noe krav om at kontrolløren må inneha ansvarsrett. Men vedkommende må være kvalifisert. Kravet om lokal godkjenning gjelder kun ved søknadspliktige tiltak. Kontrolløren bør bidra til at kontrollen er sporbar ved at det er skriftlig dokumentert at kontroll har vært utført. Det anbefales derfor at det utarbeides en erklæring fra kontrolløren om at tiltaket er funnet i samsvar med krav i teknisk forskrift, slik at erklæringen kan vises frem dersom kommunen vil føre tilsyn, jf. SAK § 35. I erklæringen må det fremgå om monteringsanvisningen er fulgt. Kontrollerklæringen bør oppbevares av bygningens eier.

Eier skal melde fra til kommunen/feiervesenet når ildstedet er installert, jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26. juni 2002 nr. 847 § 2-4.



3 Mindre tiltak utendørs

a levegg

Levegg vil normalt anses som en konstruksjon (§ 84), dvs. at bl.a. avstandsreglene i pbl. § 70 gjelder. Unntaket gjelder selv om leveggen er forbundet med bygningen.

Skillet mellom seksjoner i f.eks. rekkehus vil ofte ikke være nabogrense, da seksjonene er en del av samme eiendom. Derfor kan levegg i slike tilfelle stå mellom seksjonene.

b frittliggende utepeis og mindre fundamenteringsarbeider

Frittliggende utepeis og mindre fundamenteringsarbeider er unntatt. Unntaket forutsetter som nevnt i § 5 første ledd at tiltaket bl.a. ikke medfører ulempe for omgivelsene.

c innhegning mot vei

Dette unntaket er knyttet til pbl. § 93 første ledd bokstav g som fastslår søknadsplikt for innhegning mot vei. Innhegning som ikke er mot vei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter § 93.

Unntaket gjelder ikke dersom innhegningen hindrer sikten i frisksone mot vei.

Med «innhegning» menes enkle, lette konstruksjoner (flettverksgjerde, andre gjerder som ikke er tette o.l.). Tette, «tyngre» gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser og vedtekt til pbl. § 103 kan ha regler om innhegning som går foran reglene i SAK § 5.

Lov om grannegjerde (grannegjerdeloven) av 5. mai 1961 inneholder regler om gjerdehold. Kommunen kan også utarbeide vedtekter i medhold av lovens § 18 som fastsetter forbud mot eller andre krav til høyde, styrke og tetthet for jordbruksgjerder enn de som følger av samme lovs § 15 annet ledd. Gjerdeplikt eller gjerdeforbud etter pbl. § 103 går foran bestemmelsene i grannegjerdeloven.

Bestemmelsen er kun en saksbehandlingsregel som sier hva som er unntatt søknads- eller meldingsplikt, og er i seg selv ingen hjemmel for å nekte oppføring av tiltak som hindrer sikt mot veibanen. En annen plassering må bestemmes med hjemmel i pbl. § 70, bindende arealplaner eller i kommunale vedtekter.

d Skilt og reklameinnretninger

Unntaket gjelder skilt (virksomhets- og informasjonsskilt) inntil 3,0 m² og reklameinnretning inntil 1,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket omfatter plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. på samme fasade. Unntaket fra søknad og melding kan benyttes der det finnes skilt eller reklameinnretning på fasaden fra tidligere. Dersom et ytterligere skilt eller en ytterligere innretning fører til strid med reglene om estetikk i lovens § 74 nr. 2, vil det kunne føre til pålegg om å fjerne skiltet eller innretningen.

Unntaket gjelder uavhengig av om de er belyste, lysende eller ei. Men lysende og belyste skilt kan lett være til ulempe for omgivelsene. I så fall omfattes de ikke av unntaket fra søknad eller melding. Det kreves derfor særlig omtenk-somhet og forsiktighet av den som vil sette opp lysende eller belyste skilt.

Kravene om estetikk må følges. Man bør være særlig omtenk-som ved plassering av flere skilt på samme hus, da fasaden fort kan bli vesentlig endret.

Krav i eventuelle kommunale vedtekter til pbl. § 107 må også følges. Tilsvarende gjelder for reguleringsbestemmelser for områder regulert til bevaring, som kan ha regler om skilt.

Kommunen kan gjennom lokale vedtekter til § 107 sette andre krav til størrelse på skilt og reklameinnretninger. Er disse andre enn hva SAK bestemmer, gjelder vedtektenes begrensninger foran SAK.

e mindre antennesystem

Unntaket gjelder for mindre antennesystem plassert på byggverk eller frittstående. Særlig parabolantenners plassering på byggverk bør vurderes nøye for å unngå skjemmende

plassering, f.eks. på verneverdige hus o.l. Antennen bør plasseres på en slik måte at den er minst mulig synlig og ikke bryter med bygningens utseende og dens omgivelser. Plassering på fasade eller terrasse vil lett virke skjemmende, mens plassering på tak i mindre grad vil virke forstyrrende inn på bygningens utseende. Bestemmelsen inneholder ingen begrensninger i antall antenner eller parabler. Men kravene til estetikk vil lett innebære en begrensning i antallet.



Begrepet "mindre antennesystem" er innført for å markere at forskriften kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og "svenskeantenner" være ett antennesystem i forskriftens forstand. For mobiltelefonsystemer vil det samme gjelde for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonsystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være å anse som flere antennesystemer og de må da enten meldes etter § 9 nr. 1 bokstav e) eller søkes plassert etter reglene i kap. IV.

Diameteren på parabolantenne som er unntatt er økt fra 1,0 til 1,2 meter som tilpasning til "bedriftsparabler".

f forstøtningsmur

Unntaket gjelder forstøtningsmur på inntil 1 m høyde og avstand til nabogrense på minst 2 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand til nabogrense på minst 4 m. Vedtekt til pbl. §69 og/eller reguleringsplan kan sette begrensninger for plassering og størrelse på forstøtningsmurer. Muren må ikke hindre sikten i frisksikter mot vei. Avstandskravene i pbl. § 70 gjelder også for forstøtningsmurer som er unntatt fra byggesaksbehandling.

Kommunen kan godkjenne nærmere plassering av mindre forstøtningsmurer i henhold til § 70 nr. 2 annet ledd bokstav

b. Unntak fra byggesaksbehandling krever at kommunen har gitt slik godkjenning på forhånd.

g fylling eller planering av terreng

Etter pbl. § 93 første ledd bokstav i er terrenginngrep bare søknadspliktig dersom de er "vesentlige". Hva som er «vesentlig» beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Unntakene i forskriften kan være en indikasjon på hvor denne grensen mot det vesentlige må trekkes. Samtidig vil det kunne trekkes grenser i høyde og i utstrekning. Et tiltak der terrenget endres ubetydelig i høyden, men likevel er omfattende i utstrekning, vil kunne falle utenfor forskriftens begrep "mindre tiltak".

Fylling eller planering av terreng er unntatt dersom tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra det opprinnelige terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd strøk unntas fylling eller planering dersom tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. i tett bebyggelse må ikke avviket være mer enn 0,5 m. Det er høydeforskjeller i forhold til terrenget før tiltaket som skal legges til grunn.

SAK § 5 annet ledd nr. 3 g understreker imidlertid at fylling eller planering av terreng i bestemte tilfeller uansett ikke er å anse som søknadspliktig forutsatt av vilkårene i SAK § 5 første ledd er oppfylt.

Vedtekt til pbl. § 69 og/eller reguleringsplan kan sette begrensninger for plassering og størrelse på fylling eller planering av terreng.

Fylling og graving er tiltak som kan berøre automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner, og det kreves da avklaring fra kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen)



eller Sametinget). Slike kulturminner kan være ukjente og skjulte under markoverflaten. Dersom det først under gjennomføring av tiltaket påtreffes slike kulturminner, plikter tiltakshaver å stoppe tiltaket og sende melding til kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven § 8.2 ledd. Det vises også til kulturminnelovens bestemmelse § 9 om undersøkelsesplikt ved planlegging av offentlige og større private tiltak.



h graving for kabler

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftninger og kapasitetsutvidelser. Tilhørende innretninger som f.eks. fordelerskap, forsterkere o.l. er så små tiltak at de er unntatt.

Bestemmelsen åpner ikke for unntak i ethvert tilfelle. Forutsetningene er selvsagt at vilkårene i § 5 første ledd er oppfylt. Der kreves det at tiltaket må være «mindre» og ikke føre «til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser». Dette innebærer at graving av lengre kabel strekninger (kabler) i utmark og høyfjell vil være søknadspliktig etter pbl. § 93. Også kortere kabelstrekninger vil etter dette kunne omfattes av søknadsplikten.

Graving for kabler er tiltak som kan berøre automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner, og krever i tilfelle avklaringer etter kulturminneloven. Se for øvrig ovenfor under bokstav g.

i lokal drenering og reparasjon av rør/ledninger

Vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl. § 93 første ledd a og b. Lokale drensledninger som ikke er tilknyttet overvanns- eller avløpsnett og reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd, er derimot unntatt.

Det er viktig å være oppmerksom på at kulturminneloven inneholder regler om bevaring av kulturminner i grunnen. Graving for vann- og avløpsanlegg er tiltak som kan berøre automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner, og krever i tilfelle avklaring etter kulturminneloven. Se for øvrig ovenfor under bokstav g.

j biloppstillingsplass

Bestemmelsen om unntak for biloppstillingsplasser gjelder uansett hvilket formål biloppstillingsplassen skal tjene, så lenge den er til vedkommende eiendoms bruk.

Kommunal vedtekt til pbl. §69 og/eller reguleringsplan kan forby eller påby annen plassering av biloppstillingsplass i enkelte tilfelle.

Graving og/eller fylling for anlegg av biloppstillingsplass eller oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen kan berøre automatisk fredete kulturminner, og krever i tilfelle avklaringer etter kulturminneloven. Før slike tiltak iverksettes bør derfor kulturminnemyndigheten kontaktes. Se for øvrig ovenfor under bokstav g.



4 Andre mindre tiltak

Oppregningen i § 5 annet ledd er ikke uttømmende. Flere tiltak kan falle inn under kriteriene i første ledd. Det vil derfor fortsatt være en del unntak som det normalt vil virke urimelig eller unaturlig å kreve byggesaksbehandling for. Det gjelder mindre tiltak som ikke går inn under numrene foran, men som burde vært med, fordi tiltaket er av liknende karakter (størrelse, form, art mv.) som de andre unntakene. Det kan også være aktuelt å vurdere om det er «mindre tiltak» i eksisterende bygninger sett i sammenheng med byggverkets størrelse.

Store bygningskomplekser, f.eks. sykehus og universiteter, har regelmessig og nesten sammenhengende behov for tilpas-

ning av installasjoner og innredninger til driften. Slike endringer av planløsning og installasjoner er i seg selv søknadspliktig etter § 93 og fordi bygningskategorien ofte er sterkt oppdelt med brannceller, gjelder ikke unntakseksempelene i annet ledd nr. 2 bokstavene b og c. I slike tilfeller bør tiltakshaver/eier drøfte med kommunen om det er mulig å finne rammer for unntak som fjerner unødvendig byggesaksbehandling. Det bør også vurderes om tiltakshaver skal benytte (eventuelt rutinemessig) egnet kvalifisert personell og har tilfredsstillende kontrollsystemer for slike arbeider. I dialog med tiltakshaver kan det i slike tilfeller legges vekt på tiltakshavers prosess for å sikre at tiltak gjennomføres tilfredsstillende som grunnlag for å unnta tiltak for en lengre periode.

Unntakene må gjøres etter en konkret vurdering, der det må tas hensyn til størrelse, plassering, omgivelser mv. Denne vurderingen skal foretas av kommunen. I utgangspunktet skal kommunen vurdere det enkelte tilfelle, men det kan være praktisk at kommunen etter hvert lager retningslinjer for hvilke tiltak kommunen ønsker å unnta.

Kommunen kan også unnta tiltak som har "mindre avvik" fra de vilkår for unntak som er fastsatt i nr. 1 - 3. Men de materielle kravene må være oppfylt. Kommunen kan dermed utøve et større skjønn. Hva som er "mindre avvik" må vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til nabo og gjenboere vil være relevant i vurderingen.

Kommunen kan sette vilkår ved unntak for slike mindre tiltak. Dette kan f.eks. gjøres for mindre tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktig og hvor full behandling etter pbl. kap. XVI vil være særskilt kompliserende, men hvor det likevel er viktig å sikre at reglene blir overholdt.



§ 6 Unntak for midlertidige eller transportable tiltak

a. Byggverk på bygge- og anleggstomt

Bygninger, konstruksjoner eller anlegg som plasseres midlertidig i tilknytning til bygge- og anleggstomt skal ikke byggesaksbehandles, dvs. at det ikke er krav om at tiltaket må søkes eller meldes på forhånd.

Straks bygge- og anleggsarbeidene er ferdige skal tiltakshaver fjerne tiltakene. Unntaket gjelder ikke bare slike tiltak på selve bygge- og anleggstomten. Også anlegg som plasseres på annen tomt i nærheten og har en direkte tilknytning til de pågående bygge- og anleggsarbeidene, er unntatt.

Tiltaket skal bl.a. ikke føre til vesentlig ulempe for omgivelsene. Kulturminnehensyn må ivaretas som en viktig del av omgivelsene. Det vises f.eks. til kulturminneloven § 3 hvor det fremgår at ingen må sette i gang tiltak som utilbørlig skjemmer automatisk fredete kulturminner.

b. Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt

Plassering av campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom er unntatt fra byggesaksbehandling. Unntaket sier i seg selv intet om størrelse på campingvognen eller fritidsbåten.

c. Campingvogn på campingplass

Campingvogn på campingplass skal ikke byggesaksbehandles.

d. Mindre innretninger til fritidsbruk

Dette unntaket gjelder mindre basseng, trampoliner, hoppe-slott, selskapstelt o.l. til fritidsbruk.

§ 7 Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler

Generelt

Hensikten med unntakene i SAK § 7 er å hindre dobbeltbehandling av saker etter byggesaksreglene og andre lovverk. Tiltak som underlegges likeartet behandling etter annet lovverk skal kunne unntas fra reglene om saksbehandling (pbl. kap XVI) inkl. ansvar, godkjenning og kontroll, og eventuelt fra materielle byggeregler. Unntakene gjelder bl.a. tiltak som behandles ved konsesjon etter energi- og

vassdragslovgivningen, offentlige vei- og jernbanetiltak og landbruksveier behandlet etter forskrifter til landbrukslovgivningen. Det er en generell betingelse for unntak at det aktuelle tiltaket følger de betingelser og vilkår som er fastsatt etter de respektive lover som er oppregnet. Det er en generell forutsetning at dersom deler av det aktuelle tiltak ikke er behandlet og godkjent etter annet regelverk eller plan som nevnt, skal de aktuelle deler av tiltaket undergis byggesaksbehandling etter reglene i pbl.

Enkelte av tiltakene som er unntatt etter SAK § 7 er også helt eller delvis unntatt fra en rekke materielle byggesaksregler.

Pbl. § 92 a understreker det selvfølger at tiltak som er unntatt byggesaksbehandling, skal utføres i samsvar med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Videre forutsetter bestemmelsen at tiltaket ikke må plasseres, utføres mv. eller medføre en virksomhet som kan føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser. Utgangspunktet er at tiltakshaver selv vurderer dette, og ellers sørger for at lovgivningen blir fulgt. Dersom disse kravene ikke blir oppfylt kan bygningsmyndighetene kreve tiltaket endret eller fjernet i ettertid.

Forskjellen i forhold til tiltak det gis tillatelse til etter lovens § 93, er at bygningsmyndighetene selv eller f.eks. naboskapet tar initiativ til at det blir gjort en slik vurdering. Bestemmelsen gir bygningsmyndighetene hjemmel til å foreta den samme vurdering av tiltak som er oppført på tiltakshavers eget ansvar, både av hensyn til naboskap, estetikk og trafikkmessige hensyn.



§ 7 omhandler unntak fra saksbehandling, ansvar og kontroll. Unntaket for saksbehandlingsreglene vil medføre at tiltakshaver ikke får noen søknadsplikt etter pbl.'s bestemmelser. Reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll i pbl. kap. XVI gjelder ikke. Kommunen har ikke adgang til å foreta byggesaksbehandling.

En del av de tiltakene som unntas fra byggesaksbehandling i § 7 er også unntatt fra øvrige byggeregler (materielle bestemmelser). Hjemmelen for de materielle kravene er pbl. §84. Kravene i EU's Rådsdirektiv 89/106 EØF om byggevarer mfl., som inngår i EØS-avtalen, er gjennomført i norsk rett i pbl. § 77 og tilhørende teknisk byggeforskrift om blant annet produkter til byggverk (TEK kap. V). Disse bestemmelsene skal likevel gjelde så langt de passer, unntatt for flytende oppdrettsanlegg, se om dette nedenfor.

Noen av pbl.'s byggeregler (materielle krav) er ikke relevante for de anlegg og tiltak som er unntatt. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering.

For de tiltak som unntas etter § 7 gjelder at de ulike myndighetene som godkjenner tiltaket eller gir konsesjon bør vise til tiltakshavers ansvar. Dersom myndigheten selv er tiltakshaver, er det myndigheten eller organet som opptrer som tiltakshaver som vil ha ansvaret for å etterleve pbl.'s materielle krav.

Kommunen skal uttale seg til saken i tråd med de regler som gjelder for saksbehandlingen for f.eks. konsesjon. Kommunen bør i denne forbindelse også peke på relevante krav til tiltaket slik som utseende, høyde o.l. dersom det er spesielle hensyn som bør ivaretas.

1. Tiltak som er unntatt fra saksbehandlingsreglene og en rekke materielle krav

De tiltak som er regnet opp i § 7 nr. 1 er unntatt både fra krav om saksbehandling og fra de materielle krav som er nevnt i nr. 1 første ledd.

a. Offentlige veianlegg

Behandles etter:	Vegloven
Byggesak:	Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll
Merknad:	Må være detaljert avklart i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Reglene om ansvar og kontroll gjelder ikke når Statens vegvesen er tiltakshaver
Materielle krav:	Unntatt fra kap XII Byggetomta, kap XIII Bebyggelsen, kap XIV Særlige

bygg og anlegg, kap XV Bestående bygg og kap XVII Ymse bestemmelser Pbl §§ 74 nr 2 og 77 med tilhørende forskrift om produkter til byggverk gjelder.

Offentlige veianlegg skal planlegges med hjemmel i pbl. ved reguleringsplan eller bebyggelsesplan. For øvrig benyttes veglova av 21. juni 1963 nr. 23 med tilhørende forskrifter, veinormaler og retningslinjer som grunnlag for planlegging av anleggene.

SAK § 7 nr. 1 a fastsetter at offentlige veianlegg anlagt etter veglova er unntatt fra reglene om søknad, ansvar og kontroll i pbl. kap XVI.

Offentlige veianlegg er vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel og som blir holdt vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglene i veglovas kap. IV. Alle andre veier eller gater regnes etter denne loven som private, jf. veglovas kap. I.

I offentlige veianlegg inngår riksvei, fylkesvei og kommunal vei. Begrepet omfatter alt som inngår som en naturlig del av et veianlegg, herunder også bruer, tunneler, støyskjermer, forstøtningsmurer, fergekaier, rasteplasser, omlegging av ledninger, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, avkjørsler (også private avkjørsler) og riving av bygninger og anlegg. En mer utfyllende beskrivelse av hva som kan inngå i et veianlegg, framgår av opplistingen i kapittel 4 i temaveiledningen om offentlige veianlegg og byggesak.

Statens bygningstekniske etat har gitt ut en særskilt temaveiledning (HO-2/2000 Offentlige veianlegg og byggesak) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for slike anlegg. Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet har også gitt "Retningslinjer for saksbehandling ved brannsikring av vegtunneler" (juli 2000).

Veiltaket er bare unntatt så langt tiltaket er detaljert avklart i regulerings- eller bebyggelsesplan etter pbl., se § 7 nr. 1 a. Det innebærer at de enkelte deler av tiltaket skal fremgå klart av detaljplanen, og av tilhørende illustrasjonsplaner mv. Regelverket gitt i eller i medhold av veglova fastsetter særskilte godkjenningprosedyrer for prosjektering og utførelse.

I de tilfeller hvor private oppfører veianlegg for offentlig overtakelse er veiltaket å anse som offentlig veianlegg

etter unntaksbestemmelsen forutsatt at det anlegges etter veglova.

Bygning som inngår i veianlegg omfattes ikke av unntaket, og underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter pbl. kap XVI.

I § 7 nr. 1 a er det fastsatt at reglene om ansvar og kontroll i pbl. kap. XVI ikke gjelder for veianlegg der Statens Vegvesen er tiltakshaver, selv om tiltaket ikke er avklart i detaljplan. Grunnlaget for dette er at Statens Vegvesen selv har tilstrekkelige ressurser til å sørge for nødvendig ansvars plassering og egenkontroll.

I § 7 nr. 1 første ledd slås det fast at offentlige veianlegg også er unntatt fra øvrige byggeregler (såkalte materielle krav til byggetomta, bebyggelsen, særlige bygninger og anlegg, bestående byggverk og ymse bestemmelser). Pbl. § 77 om produkter til byggverk og tilhørende deler av teknisk forskrift, TEK, gjelder så langt den passer. Videre skal veiltaket følge pbl. § 74 nr. 2 om estetikk.

b. Vannkraftanlegg og andre anlegg i vassdrag

Behandles etter:	Konsesjonsbehandlet etter industri-konsesjonsloven, vassdragsreguleringsloven og vannressursloven
Byggesak:	Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll
Merknad:	-
Materielle krav:	Unntatt. Pbl § 77 med tilhørende forskrift om produkter til byggverk gjelder. Bygninger er ikke unntatt



§ 7

Vannkraftanlegg og anlegg i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling og er godkjent i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom mv., (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) eller lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) er unntatt fra reglene om søknad, ansvar og kontroll i pbl. kap. XVI, se § 7 nr. 1 b. Dette gjelder anlegg som har vært konsesjonsbehandlet i medhold av industrikonsesjonsloven.

Vannkraftanlegg er også unntatt fra en rekke andre bygge-regler, se § 7 nr. 1 første ledd. Pbl. §77 med tilhørende deler av TEK gjelder likevel så langt den passer.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget (f.eks. tilhørende kraftstasjonsbygning, lukehus) er derimot søknadspliktige.

Bakgrunnen for unntaket er at tilsvarende krav skal ivaretas gjennom praktiseringen av reglene om konsesjoner i medhold av de aktuelle lover.

c. Elektriske anlegg, kraftledninger og fjernvarmeanlegg

Behandles etter:	Konsesjonsbehandlet etter energiloven (anleggs-, fjernvarme eller områdekonsesjon)
Byggesak:	Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll
Merknad:	Unntaket omfatter ikke bygninger



Materielle krav:	Unntatt fra kap XII Byggetomta, kap XIII Bebyggelsen, kap XIV Særlige bygg og anlegg, kap XV Bestående bygg og kap XVII Ymse bestemmelser Pbl § 77 med tilhørende forskrift om produkter til byggverk gjelder. Bygninger er ikke unntatt
------------------	--

Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft (f.eks. trafostasjoner, vindkraftverk, kraftledninger) og fjernvarmeanlegg som er konsesjonsbehandlet etter energiloven er unntatt fra byggesaksreglene om søknad, ansvar og kontroll i pbl. kap XVI, se SAK § 7 nr. 1 c. Dette gjelder anleggs-konsesjon, områdekonsesjon og fjernvarmekonsesjon. Disse anleggene er også unntatt fra en rekke materielle regler, se SAK § 7 nr. 1 første ledd, også der uansett konsesjonsform. Pbl. § 77 med tilhørende teknisk forskrift, TEK kap. V, gjelder så langt den passer. Estetikkravene i pbl. § 74 nr. 2 gjelder ikke.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra saksbehandlingsreglene, men ikke fra øvrige materielle krav i bygningslovgivningen som nevnt i § 7 nr. 1, jf. § 7 nr. 2 bokstav a.

Produksjons- og prosessanlegg inne i bygningen er ikke del av bygningslovgivningen. De ivaretas av særlovgivningen. Statens bygningstekniske etat har utgitt en særskilt temaveiledning (HO-3/99 Elektriske anlegg og kraftledninger) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for elektriske anlegg.

d. Landbruksveier

Behandles etter:	Jordloven, skogbruksloven eller fellesforskrift
Byggesak:	Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll
Merknad:	-
Materielle krav:	Unntatt fra kap XII Byggetomta, kap XIII Bebyggelsen, kap XIV Særlige bygg og anlegg, kap XV Bestående bygg og kap XVII Ymse bestemmelser. Pbl § 77 med tilhørende forskrift om produkter til byggverk gjelder

For landbruksveier som er godkjent etter forskrift av 20. desember 1996 nr. 1200 om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål (landbruksveiforskriften), gitt i medhold av lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23 og lov om skogbruk og skogvern (skogbruksloven) av 21. mai 1965, skal det foretas en omfattende saksbehandling forut for

godkjenningen. Forskriften om landbruksveier fastsetter krav om en særskilt søknad til kommunen for disse veianleggene.

Landbruksveier som er godkjent i medhold av dette regelverket er unntatt fra byggesaksbehandling, dvs. reglene om søknad, ansvar og kontroll etter pbl. kap. XVI, se § / nr. 1 d. Landbruksveier som angitt er også unntatt fra de såkalte materielle kravene. Dog gjelder bestemmelsen i pbl. § 77 om produkter til byggverk og relevante deler av TEK for landbruksveier.

e. Flytende oppdrettsanlegg i sjø

Behandles etter: Konesjonsbehandlet etter oppdrettsloven

Byggesak: Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll

Merknad: -

Materielle krav: Unntatt fra alle byggeregler i pbl

Flytende oppdrettsanlegg i sjø er unntatt fra byggesaksreglene og øvrige byggeregler så fremt anlegget har vært underlagt konsesjonsbehandling etter lov om oppdrett av fisk, skalldyr mv. (fiskeoppdrettsloven) av 14. juni 1985 nr. 68, se § 7 nr. 1 e. I slike tilfelle kreves en omfattende saksbehandling etter fiskeoppdrettsloven der kommunen også skal gi uttalelse.

Bygning som inngår i slikt anlegg er likevel ikke unntatt. For bygning vil byggesaksreglene gjelde fullt ut, dvs. både om søknad, ansvar og kontroll og øvrige byggeregler.

Pbl. § 77 med tilhørende TEK om produkter til byggverk kommer heller ikke til anvendelse på flytende oppdrettsanlegg, da slike anlegg ikke er grunnfaste. Oppdrettsanlegg på land omfattes ikke av unntaket.

2. Tiltak som bare er unntatt fra saksbehandlingsreglene

De tiltak som er regnet opp i § 7 nr. 2 er kun unntatt fra saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven (pbl. kap. XVI), mens de materielle kravene gjelder.

a. Bygninger og installasjoner i tilknytning til vannkraftanlegg og elektriske anlegg

Bygninger og bygningstekniske installasjoner i tilknytning til tiltak som nevnt i § 7 nr. 1 bokstav b (vannkraftanlegg m.m.) og bokstav c (elektriske anlegg) er unntatt fra pbl. kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Men de materielle kravene gjelder fullt ut.

b. Jernbaneanlegg

Behandles etter: Jernbaneloven

Byggesak: Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll

Forutsetning: Må være detaljert avklart i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Reglene om ansvar og kontroll gjelder ikke anlegg som krever godkjenning fra Statens jernbanetilsyn

Materielle krav: Ingen unntak. Byggereglerne gjelder

Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som er planlagt i medhold av lov om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven av 17. juni 1993 nr. 100) er unntatt fra byggesaksbehandling, dvs. reglene om søknad, ansvar og kontroll i pbl. kap. XVI. Unntaket er betinget av at anlegget er detaljert avklart i reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter pbl., se § 7 nr. 2 b.

For jernbaneanlegg gjelder øvrige byggeregler som er nevnt i § 7 nr. 1 men bare så langt de passer, se pbl. § 84. Det innebærer at de materielle krav til byggetomt, bebyggelsen, særlige bygninger og anlegg, bestående byggverk og ymse bestemmelser gjelder.

Følgende tiltak inngår i begrepet «Jernbaneanlegg»:

Kjørevei og spor (underbygning/overbygning), rasoverbygg, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, trafokiosker (banestrømforsyning og elektro), jernbanebruer, overgangsbruer, planoverganger, plattformer og



tilhørende ramper, plattformer, fundamenter for jernbaneanlegget, støttemurer, gjerder, støyskjermer og støyvoller, massetak, fyllinger, skjæringer, grøfter, tunneler, tunnelportaler, tverrslag, kulverter, skilt som er nødvendige for jernbanens drift, massedeponier, anleggs- og driftsveier, samt andre midlertidige anleggstiltak.

Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor planområdet forutsatt at det er et ledd i bygging av jernbaneanlegget.

Bygninger er ikke å anse som del av jernbaneanlegget. Bygninger med tilknytning til anlegget er søknadspliktige etter pbl. § 93.

For enkelte elementer i jernbaneanlegget, som f.eks. støyskjermer og bruer, kan det i større grad være behov for byggesaksbehandling som følge av at den fysiske utformingen av disse elementene ofte ikke blir detaljert avklart gjennom reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Statens bygningstekniske etat har gitt ut en særskilt temaveiledning (HO-4/01: Jernbaneanlegg og byggesak) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for jernbaneanlegg.

c. Hemmelige militære anlegg

Behandles etter: -

Byggesak: Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll. Kommunen kan kreve kontroll av atkomst og avløp.

Merknad: -



Materielle krav: Ingen unntak. Byggereglene gjelder

Hemmelige militære anlegg (områder, anlegg eller byggverk) er unntatt fra saksbehandlingsreglene i pbl., se § 7 nr. 2 c. Unntaket er ikke betinget av at det er klarert i plan. Bygningsmyndighetene kan likevel føre tilsyn med at reglene om atkomst og avløp følges. De militære myndighetene er ansvarlige for at lovens byggeregler ellers, så langt de passer, er oppfylt, se pbl. § 86.

d. Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger

Behandles etter: Havne- og farvannsloven og luftfartslovgivningen

Byggesak: Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll

Merknad: -

Materielle krav: Ingen unntak. Byggereglene gjelder

Oppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger som plasseres i medhold av lov om havner og farvann mv. (havne- og farvannsloven) av 8. juni 1984 nr. 51 eller gjenoppføring og reparasjon etter luftfartslovgivningen, er unntatt fra reglene om søknad, ansvar og kontroll i pbl. kap. XVI. Det gjelder ikke unntak fra de øvrige krav, som skal ivaretas av tiltakshaver. Bakgrunnen for unntaket er bl.a. behov for rask gjenoppføring i forbindelse med uværsskader etc.

e. Gjenoppføring, reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø

Behandles etter: -

Byggesak: Unntatt fra pbl kap XVI Søknad, ansvar og kontroll

Merknad: Unntaket gjelder bare der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver

Materielle krav: Ingen unntak. Byggereglene gjelder

Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø er unntatt fra reglene om søknad, ansvar og kontroll når Kystverket eller kommunen er tiltakshaver. Forutsetningen er at anlegget opprinnelig var lovlig plassert. Slike arbeider må ofte gjennomføres raskt i forbindelse med uværsskader o.l.

Det gjelder ikke noe unntak fra lovens øvrige krav, som må ivaretas av tiltakshaver.

3. Tiltak unntatt reglene om ansvar og kontroll

Behandles etter: Brann - og eksplosjonsvernloven

Byggesak: Unntatt fra reglene om ansvar og

kontroll i pbl kap XVI. Kommunen gir igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest basert på kontroll etter brann- og eksplosjonsvernloven

Merknad: -

Materielle krav: Ingen unntak. Byggereglene gjelder

Tekniske installasjoner og anlegg, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som omfattes av lov av 14. juni nr. 20 om vern mot brann og eksplosjon av ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll, men ikke fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene ellers. Unntaket omfatter også utbedring, utskifting og reparasjon av slike installasjoner og anlegg. Unntaket omfatter ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven.

4. Underretning til kommunen

Etter § 7 nr. 4 skal tiltakshaver underrette kommunen så snart tiltaket er godkjent etter annet lovverk og angi

tidspunktet for igangsetting. Underretning skal skje før byggearbeidene starter. Underretningen er nødvendig for at kommunen skal kunne følge opp tilsynsoppgaven sin, se § 35.

For alle tiltakene som omfattes av meldingsordningen skal tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig opplyse om tiltakets endelige plassering, slik at kartverket kan holdes oppdatert.

Det er en klar forutsetning at unntakene i SAK § 7 ikke skal være i strid med planbestemmelser og planer etter pbl. Dersom tiltaket er i strid med bindende planer etter pbl., må saken behandles som planendring, eventuelt som dispensasjon fra plan. Fremgangsmåten for planendring, eventuelt dispensasjon, i pbl. må da følges. Søknad om dispensasjon kan behandles for seg, og byggesaken ellers kan unntas, dersom tiltaket faller inn under unntakene i SAK §§ 5 - 7. Tiltaket må heller ikke være i strid med andre bestemmelser i plandelen av loven, f.eks. rikspolitiske bestemmelser om båndlegging av arealer, se pbl. § 17-1 eller byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, se pbl. § 17-2.

Dersom bindende planvedtak foreligger eller området er midlertidig båndlagt, er vilkårene for unntak ikke til stede.





Kap III

Meldepliktige tiltak

Melding er en forenkling av søknadssystemet hvor tiltakshaver kan igangsette arbeidene når det har gått 3 uker etter at meldingen er sendt kommunen. Forutsetningen er at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. og at forutsetningene for å behandle saken som en melding er til stede. Disse forutsetningene fremgår av §§ 8 - 12.

I meldingssakene er det ikke noe krav om at kommunen skal sende tiltakshaver underretning om at tiltaket er godkjent. Men kommunen har etter pbl. § 10-1 plikt til å påse at tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. og skal derfor behandle saken. Selv om det ikke er noe krav om det bør kommunen sende underretning til tiltakshaver innen de fastsatte tidsfrister slik at tiltakshaver kan komme i gang med arbeidene.

§ 8 Vilkår for melding. Tiltakshavers ansvar

Flere bestemmelser i plan- og bygningsloven åpner for bruk av melding i stedet for søknad. Forutsetningen er at tiltaket stemmer med de kravene som loven og forskriftene stiller til det. De aktuelle bestemmelsene er:

- § 81 (driftsbygninger i landbruket),
- § 85 (midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg),
- § 86 a (mindre tiltak på bebygd eiendom) og
- § 86 b (byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område)

Dette forskriftskapittelet gir nærmere utfyllende regler. Reglene for de forskjellige typer meldingssaker er noe ulike.

Tiltakshaver har ansvar

Tiltakshaver er selv ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for å påse at det meldepliktige arbeidet er i samsvar

med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., herunder plangrunnlag. Tiltakshaver er også ansvarlig for at meldingen inneholder de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med regelverket og sende nabovarsel hvor dette er påkrevet, se SAK § 16 nr. 2.

Eiere av fredete hus og eiendomsbesittere med automatisk (arkeologiske) fredete kulturminner har et selvstendig ansvar for å ivareta slike kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser.

Plassering, høyde og avstand til nabogrense

§ 70 gjelder fullt ut også for meldepliktige tiltak. Er tiltaket avhengig av dispensasjon er forutsetningene for melding ikke til stede og kommunen må da returnere saken til tiltakshaver. Tiltakshaver har imidlertid mulighet til å søke om dispensasjon først og deretter sende saken inn som melding, jf. SAK § 3.

Godkjenning av redusert avstand til nabogrense i medhold av § 70 nr. 2 annet ledd bokstav a (hvor naboene har gitt

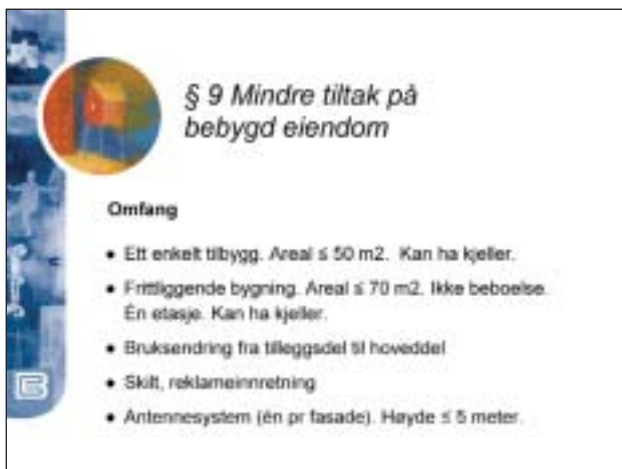
skriftlig samtykke) og b (oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygninger) anses gitt ved at kommunen ikke foretar seg noe med meldingen. Ønsker kommunen plassering av byggearbeidet lengre fra nabogrensen må den aktivt gripe inn innen fristene for kommunens behandling av meldingssaken.

Tilbakemelding om plassering

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken. Avvikende plassering skal godkjennes av kommunen, jf. SAK § 25.

Innholdet i meldingen

En melding må inneholde alle de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om vilkårene for melding er til stede og at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen. Hvilke opplysninger dette er fremgår av SAK § 19. Som del av dette må det sendes inn situasjonsplan når det er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til tiltakets plassering. I § 8 fjerde ledd fastslås det at det er tiltakshaver som må sørge for at slik situasjonsplan blir utarbeidet.



§ 9 Mindre tiltak på bebyggt eiendom

Utføring av mindre tiltak på bebyggt eiendom kan behandles som melding etter pbl. § 86 a. Forutsetningen er at nabovarsel er sendt, at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. og at kommunen eller nabo ikke krever at saken behandles som søknad. I SAK § 9 a - e beskrives hvilke tiltak dette er. Innenfor rammen av de størrelsene forskriften gir, gjelder ordningen hele tiltakspekteret i lovens § 93, oppføring, endring, riving etc.

Dersom naboer og kommunen krever at saken behandles som søknad vil reglene om søknadsbehandling komme til anvendelse med unntak av reglene om ansvar og kontroll, se SAK § 21.

Reglene i SAK er saksbehandlingsregler som det ikke kan dispenseres fra. Det betyr at når tiltak ikke oppfyller de aktuelle kriterier i pbl. § 86 a med forskrifter, er det ikke en meldingssak. Da skal det behandles etter reglene om søknadsbehandling.

a. Tilbygg

Bokstav a omhandler ett enkelt tilbygg til eksisterende byggverk med tilhørende bygningstekniske installasjoner. Tilbygget kan ha samlet bruttoareal eller bebygd areal inntil 50 m² (se NS 3940). Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller. Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet.

Tilbygg innebærer en utvidelse av bygning som medfører en økning av dens bebygde areal og omfatter ikke påbygg og underbygging.

I arealberegningen holdes kjelleren utenfor. Det innebærer at tilbygget kan ha 50 m² bruksareal pluss en kjeller på 50 m², men man må passe på utførelsen slik at samlet bruksareal og bebygd areal ikke overskrider 50 m². Ut fra definisjonene i TEK § 4-1 må en slik kjeller bare inneholde tilleggsdel og ha himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Inneholder den hoveddel eller er himlingen høyere teller den som etasje som inngår i arealet. Det er ingen begrensninger når det gjelder antall etasjer. Men alle etasjene unntatt kjeller skal tas med i beregningen av arealet i forhold til meldingsordningen. Kjelleren skal ikke være større enn arealet av overliggende etasje.

I beregningen av arealene inngår både «bebygd areal» og «bruksareal» slik at en kan ta med tiltak uten vegger (f.eks. carport). En carport har hverken bruksareal eller bruttoareal fordi veggene mangler, men har et bebygd areal.

Vilkåret for at et tiltak kan behandles etter pbl. § 86 a er at det utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. (herunder avstandskravene i § 70). Tilbygg nærmere nabogrense enn 4 m (pbl. § 70) krever dispensasjon etter pbl. § 7 eller godkjenning av kommunen etter pbl. § 70 nr. 2 dersom vilkårene for dette er til stede. Godkjenning av redusert avstand til nabogrense etter § 70 nr. 2 kan anses gitt ved at kommunen godkjenner meldingen eller ikke foretar seg noe med meldingen. Dersom kommunen ønsker en annen plassering enn hva som følger av meldingen, må den aktivt gripe inn innen fristen etter pbl. § 86 a. Fristen er tre uker. Naboer og gjenboere må imidlertid varsles på vanlig måte.

Etter kulturminneloven § 25 annet ledd plikter kommunen å sende søknad/melding om vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 til vedkommende myndighet (dvs. fylkeskommunen) senest fire uker før saken avgjøres. Tilbygg på 50 m² på en mindre bygning vil medføre vesentlig endring på bygningen. For å sikre en betryggende saksbehandling må kommunen i slike saker benytte forskriftens § 21, og kreve overgang fra melding til søknad. Dette er den muligheten kommunen har for å sende søknaden tidsnok til kulturminnemyndigheten, slik kulturminneloven krever. Vedtak i slike saker skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndighet har uttalt seg mot tiltaket.

b. Frittliggende bygning

I bokstav b åpnes det for at én enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk (anlegg eller konstruksjoner) med et samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m² kan behandles som melding.

Forutsetningen er at tiltaket ikke skal anvendes til beboelse. Videre er det en forutsetning at det ikke overstiger én etasje. Bygget kan i tillegg være underbygget med kjeller. Loft kan i tillegg bygges inn dersom det har bruksareal på mindre enn en tredjedel av underliggende plans areal. Forutsetningen er også at høyden på bygningen er innenfor reguleringsplanen eller tillatte byggehøyder.

Regler om når en etasje, et loft eller en kjeller teller med i etasjeantallet fremgår av beregningsreglene i TEK § 4-1.

Godkjenning av redusert avstand til nabogrense etter § 70 nr. 2 kan anses gitt ved at kommunen godkjenner meldingen eller ikke foretar seg noe med meldingen. Dersom



kommunen ønsker en annen plassering enn hva som følger av meldingen må den aktivt gripe inn innen fristen etter pbl. § 86 a. Fristen er tre uker. Naboer og gjenboere må varsles på vanlig måte.

Er bygningens bruksareal eller bebygd areal over 50 m² kan ikke tiltaket behandles som melding før kommunen på forhånd har gitt dispensasjon fra avstandskravene i pbl. § 70 nr. 1, jf. pbl. § 7.

c. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, eller motsatt behandles etter pbl. § 86 a og kan etter SAK § 9 c gjennomføres ved melding. F.eks. vil endring av kjellerrom fra kjellerbod til kjellerstue være meldepliktig. Dette forutsetter at endringen ikke kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Meldingen kan omfatte både bruksendringen og arbeidene som er nødvendige for at den kan gjennomføres på skikkelig måte.

Hvilke tekniske og andre materielle krav som gjelder ved slike endringer er nærmere regulert i pbl. § 87. Når det gjelder rom i kjeller er det ofte særlig viktig å passe på rømningsveier i tilfelle brann.

Bruksendring i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. vil uansett være avhengig av at det først søkes kommunen om dispensasjon etter lovens § 7. Se ovenfor under SAK § 3.

d. Skilt, reklameinnretninger o.l.

Skilt- og reklameinnretninger o.l. inntil 6,5 m² som er montert på vegg kan behandles etter reglene om melding. Det samme gjelder frittstående innretninger med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,4 m plassert på terreng.

Forutsetningen er at innretningen ikke kan utgjøre fare for personsikkerhet. Det vil kunne være fare for personsikkerheten dersom skiltet plasseres slik at det kan falle ned på et beferdet område, f.eks. fortau eller inngangsparti. Det samme vil kunne være tilfelle for skilt som plasseres direkte på bakken og ikke er tilstrekkelig forankret. Skilt som utgjør fare vil ikke være i samsvar med kravene i TEK og omfattes derfor ikke av meldingsordningen. For frittstående innretning gjør vi særlig oppmerksom på at det må tas hensyn til funksjonshemmede slik at det ikke oppstår fare ved uventete innretninger som står i naturlige kommunikasjonsarealer utendørs.

Melding forutsetter at det kun settes opp ett skilt på samme sted eller samme fasade. Ønskes det å sette opp flere skilt

samlet kreves det søknadsbehandling slik at kommunen kan vurdere helhetsvirkningen av skiltene.

Skilt på tak omfattes ikke og må behandles etter reglene om søknad, se pbl. § 93 første ledd bokstav g.


Kommunen kan med hjemmel i pbl. §§ 3 og 4 gi lokale vedtekter som utvider eller begrenser adgangen til å sette opp skilt, reklameinnretninger o.l. etter reglene om melding. Slike vedtekter går foran bestemmelsene i SAK § 9 bokstav d. Kommunen kan også gi estetiske retningslinjer med hjemmel i § 74 nr. 2.

e. Antennesystem

Antennesystem med høyde inntil 5 meter kan behandles som melding. Forutsetningen er at tiltaket ikke kan utgjøre fare for personsikkerhet og at det ikke plasseres flere antennesystem på samme sted eller samme fasade.

Hva som regnes som antennesystem er beskrevet foran under omtalen av § 5 nr. 3 bokstav e i forskriften. Det som skiller bestemmelsen om melding fra det som foreslås unntatt fra byggesaksbehandling etter § 5 nr. 3 bokstav e) er størrelsen på antennene.

Kommunale vedtekter gitt i medhold av pbl. §§ 3 og 4 går foran SAK § 9 bokstav e.



§ 10 Driftsbygninger i landbruket

Omfang

- Oppføring, utvidelse, endring eller reparasjon, herunder bygningstekniske installasjoner
- Gjelder også andre tiltak som er tilknyttet landbruks- eller skogbrukseieendommer
- Ikke fast beboelse eller fritidsbruk
- Ikke seterbruk, næringsfiske eller skogdrift og for gjeterhytter til reindrift

§ 10 Driftsbygninger i landbruket

Etter pbl. § 81 kreves ikke søknad om tillatelse for driftsbygninger i landbruket, dersom det sendes melding til kommunen etter § 81 annet ledd.

Meldingsordningen omfatter oppføring, tilbygg, endring, eller reparasjon av driftsbygninger, herunder bygningstekniske installasjoner som inngår i slike bygninger. Det samme

gjelder for andre tiltak som er tilknyttet landbruks- eller skogbrukseieendommer og som ikke er beregnet for permanent beboelse eller fritidsbruk samt husvær for seterbruk, næringsfiske eller skogsdrift og for gjeterhytter til reindrift. Disse byggverkene må ikke være i strid med plan- og bygningslovgivningen, herunder bindende arealplan og vedtekter til loven.

For bygninger for dyrehold utenom landbruket gjelder krav om søknad etter pbl. § 93 og SAK kap. IV om søknadspliktige tiltak.

Arbeidene kan ikke igangsettes før 3 uker etter at meldingen er mottatt av kommunen (pbl. § 81). De «særlige grunner» for kommunen for å forlenge fristen med 3 uker gjelder mer omfattende eller kompliserte saker, der det er behov for mer tid til å vurdere saken.

Etter kulturminneloven § 25, annet ledd plikter kommunen å videresende melding om vesentlig endring av bygninger, også driftsbygninger, bygget før 1850 til kulturminnemyndigheten (dvs. fylkeskommunen) senest fire uker før saken avgjøres. På grunn av kommunens behandlingsfrist på tre uker må kommunen forlenge fristen med tre uker jf. pbl. § 81 fjerde ledd siste punktum og forskriftens § 23 nr. 1 bokstav b).

I TEK §1-2 fremgår det at de tekniske forskriftskravene gjelder tilsvarende så langt de passer for driftsbygninger i landbruket. Det gjelder også for tilsvarende bygninger for dyr utenom landbruket. For husvær for seterbruk eller skogsdrift gjelder de samme bestemmelsene som for fritidsboliger, se TEK §1-2 annet ledd. Statens bygningstekniske etat har utarbeidet særskilt informasjon om reglens anvendelse for driftsbygninger i landbruket (se melding HO-2/2002 Driftsbygninger i landbruket).

Med «driftsbygning» menes bygning som er et nødvendig ledd i, og et driftsmiddel i forbindelse med en landbruksdrift. «Driftsbygning» i § 81 omfatter driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, skogsdrift, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Bygningen må ikke nyttes til beboelse eller næringsvirksomhet.

Bygninger som er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester anses som «driftsbygning». Et potetpakkeri faller inn under denne kategorien så lenge det blir pakket poteter fra egen produksjon, men ikke hvis potetene hentes utenfra.

Bygninger for fabrikkmessig produksjon faller utenfor begrepet «driftsbygning». For slike bygninger gjelder bestem-

§ 11

meler gitt i eller i medhold av pbl. fullt ut. Salgslokale for planter, blomster, tre osv. blir ikke regnet som «driftsbygning». En bygning for oppstalling av ridehester kan bli oppfattet som «driftsbygning», men ikke en ren ridehall.

Siloer o.l. i landbruket og garasje for lagring av landbruksmaskiner regnes som «driftsbygning». Det siste forutsetter at det er maskiner som er i bruk i sammenheng med gårdsdriften. Dersom bygningen bare har til formål å lagre maskinene for salg, opplag e.l., er det ikke å anse som «driftsbygning». Frittliggende garasje for privatbiler eller andre kjøretøy kommer heller ikke inn under begrepet «driftsbygning».

Rom eller deler av en bygning som ikke faller inn under begrepet «driftsbygning i landbruket» skal behandles etter de reglene som gjelder for den aktuelle funksjonen.

«Våningshus» i landbruket kommer selvsagt inn under de vanlige reglene som gjelder for bolighus.

Husvære i tilknytning til seterbruk eller skogsdrift kommer inn under begrepet «driftsbygning», jf. § 81 femte ledd.

§ 11 Det midlertidige eller transportable

Omfang og når

- Midlertidige: melding uansett
- Transportable: melding når ≥ 4 måneder
- Samtykke når > 4 måneder
- Ikke hindre ferdsel eller fritidsliv, ikke vesentlig ulempe
- Følg TEK ved varig opphold, innendørs arbeidsplass eller mer enn 25 personer

§ 11 Meldepliktige midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke omfattes av unntak etter denne forskrift § 6

Reglene om melding er ulike for transportable og for midlertidige konstruksjoner og anlegg. Det viktigste er forskjellen i varighet av planlagt oppstilling før det kreves melding til kommunen.

- Midlertidige bygninger, anlegg og konstruksjoner kan ikke settes opp før det er sendt melding til kommunen

- Transportable bygninger, anlegg og konstruksjoner krever ikke melding dersom de skal stå kortere enn fire måneder.

Felles for begge er at de ikke kan settes opp før kommunen har gitt samtykke dersom de skal stå i mer enn fire måneder. Kommunen kan ikke gi vedtekt om plassering for de tiltak som er nevnt i § 6 slik som nevnt i pbl. § 85 tredje ledd.

I pbl. § 85 annet ledd skilles det mellom “transportable” og andre midlertidige tiltak. Første punktum gjelder midlertidige - “ikke-transportable” - innretninger, i den forstand at de ikke er på hjul eller er lett transportable i den form de brukes, f.eks. tribuner, haller, større telt som må settes sammen/bygges opp. Plassering av disse skal “på forhånd meldes til kommunen”, selv om de skal stå mindre enn 4 måneder.

Etter annet punktum kan de “lette”, transportable innretningene (mindre, bærbare telt og campingvogner mv.) plasseres i inntil 4 måneder uten melding. Alle midlertidige eller transportable tiltak skal imidlertid ha samtykke på forhånd fra kommunen dersom de skal stå i lengre tid enn 4 måneder.

Begrepet “plassering” brukes i den samme vide betydning som i pbl. § 78. Kommunen gis hjemmel til å avgjøre om et tiltak i det hele tatt skal tillates i området - ikke bare å avgjøre hvilken plassering innen området som skal tillates, jf. Ot. prp. nr. 57 (1985-86) s. 63.

En rekke tiltak som er midlertidige eller transportable gir i seg selv eller ved bruk ulempe for omgivelsene, f.eks. ved støy, tap av lys og/eller utsikt eller ved sin form eller utseende. Disse er etter § 85 første ledd ikke tillatt, men de forekommer - i strid med reglene. Formelt sett vil de da kreve dispensasjon i medhold av pbl. § 7. Ytterpunkt for slike innretninger er kanskje sceneoppbygninger for utendørs konserter. Det foreslås derfor at det i meldingen skal beskrives hvordan ulemper ved støy enten forebygges, det kan være mulig ved en del innretninger, eller begrenses. Valg av begrensingsmetode kan variere. Redusert lyd i dB og redusert brukstid er to alternativer. Beskrivelse av disse forhold gir mulighet for dialog om egnede forebyggende tiltak og eventuell nødvendig dispensasjonsbehandling i kommunen.

Etter pbl. § 85 skal slike anlegg ikke føre til “vesentlige ulemper for omgivelsene”. Man ser likevel at slike anlegg ofte skjemma kulturminner/kulturmiljøer, særlig hvor slike

anlegg plasseres i naboskapet til automatisk fredete kulturminner. Kulturminnehensyn må ivaretas som en viktig del av omgivelsene. Det vises bl.a. til kulturminneloven § 3 hvor det bl.a. heter at ingen må sette i gang tiltak som utilbørlig skjemmer automatisk fredete kulturminner.

Det kreves ikke nabovarsel i pbl. § 85-saker. Forvaltningslovens regler om forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt (fvl. §17) gjelder imidlertid. For byggverk der forhold knyttet til sikkerhet, helse eller miljø reiser reelle problemstillinger, må det påvises hvordan disse forhold er ivaretatt i forhold til de krav plan- og bygningslovgivningen stiller. Dette gjelder byggverk for varig opphold, for arbeidsplasser og innretninger som kan nyttes av mer enn 25 personer samtidig. Innretninger for mer enn 25 personer vil omfatte f.eks. mobile eller midlertidige tribuner, haller o.l. Disse finnes i økende antall, og kan ved sammenbrudd føre til personskader og tap av liv. Hvor grensen for dokumentasjonsplikt skal settes, kan være gjenstand for diskusjon. Grensen bør være relativt lav, da også forholdsvis små innretninger kan ha stort skadepotensial for personer ved sammenbrudd. For bl.a. bygningstekniske og miljømessige krav ellers vises til TEK. Forskriftene gjelder "så langt de passer", se pbl. § 85 første ledd, nytt annet punktum.

Begrepet "midlertidig" refererer seg til selve tidsaspektet ved tiltaket. Det må imidlertid presiseres at tiltaket må fjernes når fire måneder er gått. Deretter må en se på regelmessigheten av søknader/meldinger. Dersom det søkes/meldes regelmessig hvert år, kan det ikke utelukkes at en vurdering må ha som konklusjon at tiltaket i realiteten må anses som "varig" og således innebære en omgåelse av reglene. En plassering ut over 2 år har en i praksis i alle tilfeller ansett som «varig».

Krav om meldeplikt gjelder ikke for midlertidig bygninger, konstruksjoner eller anlegg på bygge- og anleggstomt eller i umiddelbar nærhet av slik tomt, jf. SAK § 6. Det betyr at det ikke er krav om melding ved oppføring av midlertidig bolig- eller kontorrigger på eller i nærheten av slik tomt.



§ 12 Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

For byggearbeid innenfor enkelte bedriftsområder (pbl. § 86 b) er det krav om melding til kommunen i SAK § 12. For at bestemmelsen i § 86 b skal komme til anvendelse må departementet etter loven ha fattet et særskilt vedtak om fritak fra søknadsplikt. Denne myndigheten er nå delegert til fylkesmannen. Områder som er unntatt er vesentlig områder der prosessen er det altoverskyggende og byggverkene som sådan har lite relevans til plan- og bygningslovens tekniske krav.

Meldingen må sendes kommunen før tiltaket settes i gang. Særlige krav til saksbehandling ellers kan følge av vilkårene i de enkelte vedtak om unntak for bedriftsområdet. Det er likevel viktig at kommunen fører et visst tilsyn innen disse områdene.


Dersom slikt fritak ikke er gitt gjelder full søknadsplikt og reglene i pbl. kap XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll kommer til anvendelse.



Kap IV

Søknadspliktige tiltak

Hvilke tiltak som krever søknad om tillatelse følger av pbl. § 93 første ledd. I forskriften er det derfor bare gjort henvisninger til § 93. Tiltak som ikke er nevnt i § 93 er ikke søknadspliktige. De søknadspliktige tiltakene skal behandles etter reglene i pbl. kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Byggearbeidene kan ikke igangsettes før kommunen har gitt tillatelse (eventuelt igangsettingstillatelse ved trinnvis behandling). Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse.



§ 13 Ansvar og unntak fra ansvar

Tiltakshaver, foretak eller andre med ansvarsrett skal sørge for at tiltaket stemmer med reglene og tillatelse(n)

Ansvarlig søker skal påse at alle deler er dekket med ansvarsrett

Ansvar følger ansvarsrett

Ikke krav om ansvarsrett når det er unødvendig (skal fremgå av tilatelsen)

§ 13 Ansvar. Unntak fra krav til ansvarsrett

Bestemmelsen angir krav om ansvarsrett ved søknadspliktige tiltak. For nærmere angivelse av ansvarsområder vises til Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Det er i utgangspunktet tiltakshaver som har ansvaret for å videreføre ansvarsretten gjennom kontrakter til foretak som er kvalifisert for det. Ansvarsretten kan samles eller deles opp etter behov. Det er i bestemmelsen synliggjort at ansvarlig søker – som tiltakshavers viktigste profesjonelle hjelper – har et ansvar for å

påse at tiltaket er dekket med ansvar, dvs for prosjektering, utførelse og kontroll. Det vises også til lovendringen som opphever funksjonen som ansvarlig samordner for utførelsen, og legger denne til ansvarlig søker. Samordningen i utførelsesfasen kan naturligvis – i likhet med de andre ansvarsområdene – legges til underentreprenører/underleverandører, der ansvarlig søker beholder ansvaret overfor myndighetene. Det er også anledning til å skifte ansvarlige underveis i byggesaken.

Hovedprinsippet er at alle oppgaver i et søknadspliktig tiltak skal belegges med ansvar. Ansvarsrett gis av kommunen i den enkelte byggesak. Forskriften åpner for at en kan utelate ansvarsrett hvor dette er unødvendig (SAK § 13 annet ledd). Det vil være aktuelt bl.a.:

- hvor plan- og bygningsloven ikke stiller bestemte krav til oppgaven og/eller hvor kravene er gitt i annet regelverk
- hvor oppgavene er av liten teknisk vanskelighetsgrad

Om ansvar

Ansvar etter plan- og bygningslovens byggesaksregler betyr at den ansvarlige (tiltakshaver eller foretak med ansvarsrett)

er forpliktet til å gjennomføre en byggesak i samsvar med kravene gitt i plan- og bygningsloven og dennes forskrifter samt gitte tillatelser.

Kommunen kan gå direkte på den ansvarlige dersom det konstateres brudd på plan- og bygningslovgivningen. Aktuelle tiltak kommunen kan iverksette ovenfor den ansvarlige er tilbaketrekking av ansvarsrett, krav om annen kontrollform, stans i arbeidet, pålegg om retting, tvangsmulkt, rapportering til den sentrale godkjenningsordningen m.m. Brudd på reglene kan også resultere i at den sentrale godkjenningen må trekkes tilbake, vesentlig brudd skal føre til slik tilbaketrekking.

Ansaret gjelder kun krav gitt i plan- og bygningsloven

Ansaret etter plan- og bygningsloven gjelder kun krav som følger av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Krav gitt i annen lovgivning, som f.eks. forurensningsloven eller arbeidsmiljøloven, omfattes ikke av ansaret. Hvilket ansvar som følger av annen lovgivning vil bero på hva reglene der sier.

Ansaret er offentligrettslig og omfatter heller privatrettslige krav i entrepris eller annen kontrakt. Bygningsmyndighetene har ikke ansvar for at oppgavene i en byggesak gjennomføres etter kontrakten. Dette er et forhold kontraktspartene imellom og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

De kommunale bygningsmyndigheter kan derfor ikke håndheve brudd på annen lovgivning enn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Brudd på annen lovgivning håndheves av den myndighet som forvalter særlovgivningen, mens brudd på kontraktsrettslige forpliktelser må tas opp med kontraktspartene.

Selv om ansvarsretten ikke omfatter kontraktsrettslige forhold bør likevel ansvarsretten følge entreprisen så langt det er mulig. Det er selvsagt ikke noe krav om dette. Ansvar etter plan- og bygningsloven og entreprisene er to helt forskjellige forhold som ikke har noe med hverandre å gjøre. Det er helt opp til tiltakshaver hvordan ansaret skal fordeles. Det anbefales likevel fordi ansvarsforholdene i prosjektet vil bli mer oversiktlige.

Hvordan får en ansvarsrett

Ansvarsrett får en ved å definere i søknaden hvilke oppgaver en ønsker å påta seg ansvar for. Ansaret omfatter bare de oppgaver som foretaket særskilt har oppgitt i

søknaden om ansvarsrett. Kommunen skal godkjenne søknaden når foretaket oppfyller kravene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF).

Kommunen kan føre tilsyn med at det ansvarlige foretaket oppfyller kravene til ansvarsrett og utfører oppgavene sine forskriftsmessig. Konsekvensene av å ikke gjennomføre ansvarsbelagte oppgaver er at foretaket kan bli møtt med sanksjoner fra kommunen og miste ansvarsretten. Ansaret er uavhengig av skyld. Det er tilstrekkelig at det kan dokumenteres brudd på plan- og bygningsloven og dennes forskrifter.

Det ansvarlige foretaket hefter for feil og mangler som kan spores tilbake til foretaket eller dennes underentreprenører. Ansaret er begrenset til de oppgavene som fremgår i søknaden om ansvarsrett.

Noen ganger er benevnelsen "lokal godkjenning" brukt når kommunen godkjenner et foretak for ansvarsrett. Ansvarsrett og lokal godkjenning er det samme.

Hvem kan gis ansvarsrett

Som hovedregel gis ansvarsrett bare til foretak, ikke enkeltpersoner. Det er foretaket som juridisk person som er ansvarlige. Ikke enkeltpersoner hos foretakets faglige ledelse, øvrige ledelse, dets ansatte eller de som gjennomfører oppgavene i eller på vegne av foretaket.

GOF § 17 åpner unntaksvis for at det likevel kan gis personlig godkjenning i særlige tilfeller eller for selvbygger av egen helårsbolig eller fritidsbolig. I slike tilfeller ligger ansaret hos vedkommende person.



Tiltakshaver

Det stilles ingen kvalifikasjonskrav til tiltakshaver (byggherre). Likevel har tiltakshaver ansvar for at hele tiltaket er i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av pbl. Tiltakshaver har ansvar for å videreføre sitt ansvar gjennom kontrakter med profesjonelle foretak.

De ansvarlige foretak og ulike funksjoner

Se forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett, GOF.

Bytte av ansvarlig foretak

Foretak med ansvarsrett kan når som helst i byggeprosessen byttes ut med et annet foretak. Enten fordi tiltakshaver ønsker et annet foretak til å påta seg oppgaven, fordi foretaket etter eget ønske vil trekke seg ut av byggeprosjektet eller foretaket går konkurs.

Det kreves at det søkes om ny ansvarsrett for det foretaket som skal overta oppgaven. Før ny ansvarsrett foreligger må arbeidene innen vedkommende oppgave inntil videre stanses inntil søknad om ny ansvarsrett er godkjent av kommunen.

Det nye foretaket vil ikke være ansvarlig for forgjengerens feil. Det nye foretaket som trer inn vil kun ha ansvar for det videre arbeidet mens det forrige foretaket vil være ansvarlig for de tidligere arbeidene det selv har gjennomført.

Ved bytte av ansvarlig foretak bør det lages en oversikt over de arbeidene som allerede er gjennomført slik at det klart går frem hva det forrige foretaket er ansvarlig for og hva det nye påtar seg ansvar for.

Dersom kontraktsforholdet mellom tiltakshaver og det ansvarlige foretaket opphører, vil foretaket fremdeles være

ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for de oppgaver som er gjennomført. Men det vil ikke bli ansvarlig for oppgavene som gjennomføres av et annet foretak som trer inn i de gjenstående oppgavene.

Ansvarsrett og estetikk

Etter pbl. § 74 nr. 2 er det kommunen som er gitt i oppgave å se til at det søknadspliktige tiltaket oppfyller bestemte estetiske krav. Det er derfor ikke grunnlag for at arkitekten skal inneha ansvarsrett for selve utformingen av tiltaket.

Men dersom arkitekten legger seg på et detaljeringsnivå hvor det tas stilling til tekniske løsninger ved utformingen av tiltaket (f.eks. på fasadetegningene) skal disse deler underlegges ansvarsrett.

Unntak fra krav om ansvarsrett

Det stilles ikke krav om ansvarsrett hvor dette er unødvendig. Eksempelvis vil ansvarsrett ikke være nødvendig:

- hvor tiltaket eller deler av tiltaket ikke omfattes av plan- og bygningslovens tekniske forskrifter
- hvor oppgavene teknisk sett er relativt enkle
- ved riving av mindre bygninger som garasje, uthus o.l.
- ved fasadeendringer som ikke krever kompliserte bygningstekniske arbeider
- ved bruksendringer som ikke nødvendiggjør endrings- eller ombyggingsarbeider
- ved tiltak som ikke krever særlig grad av prosjektering (monteringsarbeider o.l.)
- oppføring av de fleste skilt, reklameinnretninger o.l.
- ved drift av grustak, bergverk o.l.

Tiltakshaver eller ansvarlig søker vil selv kunne foreslå i søknaden hvilke oppgaver som ikke trenger å underlegges ansvarsrett. Men det er kommunen som endelig avgjør om ansvarsrett er nødvendig i det enkelte tilfellet.

Ansvarsrets varighet

Tiltakshavers ansvar og ansvaret etter de enkelte ansvarsretter gjelder også etter at kommunen har utferdiget ferdigattest. Ansvar etter plan- og bygningsloven utløper ikke



etter fordigattest. Det betyr at plan- og bygningsmyndighetene kan rette sanksjoner mot den ansvarlige selv etter at byggearbeidene er ferdig og ferdigattest er gitt dersom det i ettertid oppdages forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Tilbaketrekking av ansvarsretten

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsretten dersom den ansvarlige i vesentlig grad har unnlatt å utføre sine oppgaver i samsvar med plan- og bygningsloven og dens forskrifter. Ansvarret kan også trekkes tilbake på grunn av manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen.

Kommunen skal rapportere tilbaketrekkingen til Statens bygningstekniske etat som vil vurdere om forholdet skal få konsekvenser for foretakets sentrale godkjenning. Det samme gjelder advarsler kommunen gir foretaket. Bestemmelsene om tilbaketrekking er gitt i GOF.



§ 14 Enkle tiltak

Den raskeste måten å få behandlet et søknadspliktig tiltak på er å sende inn saken som et såkalt "enkelt tiltak". Samtidig setter reglene om "enkle tiltak" klare krav til tiltakshaver og hvordan byggeprosjektet organiseres.

Ifølge pbl. § 95 b skal kommunen avgjøre søknad om «enkle tiltak» innen 3 uker. Kommunen har derfor 3 uker på seg til å avgjøre både om tiltaket er «enkelt» og fatte vedtak om tillatelse.

Med «enkle tiltak» siktes det til alle byggesaker hvor tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. og forutsatt at søknaden inneholder alle nødvendige opplysninger.

Enkle tiltak skal behandles i ett trinn, dvs. at tillatelsen gir rett

til at arbeidene kan igangsettes uten å gå veien om rammetillatelse og trinnvis behandling (se SAK § 15 annet ledd). Skal regelen om «enkle tiltak» fungere effektivt, må mangelfull søknad avvises eller omgjøres til ordinær søknad. Hvis søknaden har mangler som hindrer igangsetting (kontrollplan for utførelse, et eller flere ansvarlige foretak, kontrollerklæring for prosjekteringen), men er godt nok dokumentert til å gi rammetillatelse, kan kommunen vurdere å gi dette i stedet. Det krever at det tas kontakt med tiltakshaver/ansvarlig søker da det er disse aktørene som har valget om søknaden skal fremmes som ettrinns søknad eller deles opp.

Et tiltak kan behandles som «enkelt tiltak» dersom følgende vilkår er oppfylt:

a. I samsvar med bestemmelser

gitt i eller i medhold av pbl.

Tiltaket må være i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., herunder planbestemmelser (kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og bebyggelsesplan), forskrifter gitt i medhold av pbl. (SAK og TEK), kommunale bygningsvedtekter, teknisk infrastruktur (pbl. §§ 65 - 67), avstands- og høydereglene (pbl. § 70), estetiske krav (pbl. § 74 nr. 2) tekniske krav (TEK) m.m.

Alle de ansvarlige foretakene må være på plass og oppfylle kravene til ansvarsrett i GOF. Det er ikke nødvendig med sentral godkjenning for at et tiltak skal kunne behandles som et «enkelt tiltak». Også selvbyggere (GOF § 17 nr. 2) kan sende inn saken som «enkelt tiltak» forutsatt at det kan sannsynliggjøres at tilstrekkelige kvalifikasjoner innehas.

Derfor må søknaden inneholde alle nødvendige opplysninger slik at saksbehandler kan ferdigbehandle saken uten



§ 15

å innhente ytterligere dokumentasjon. Reglene om nabovarsel gjelder også her. Mindre uklarheter og dokumentasjonsmangler som raskt kan rettes opp bør kommunen likevel bidra til blir avklart uten at saken avvises som et «enkelt tiltak».

For at et tiltak skal kunne behandles som et enkelt tiltak må forholdene rundt saken være klare. Bl.a. må det dokumenteres at tiltaket er klart innenfor reguleringsplanens bestemmelser og at plasseringen klart er i samsvar med pbl. § 70. Hvis kommunen pga. eldre, manglende eller uklare reguleringsplaner må gjennomføre en nærmere vurdering om tiltaket er i samsvar med planen, er tiltaket ikke å anse som enkelt.

b. Ikke protester fra naboer eller gjenboere

Det må ikke foreligge protester verken fra naboer eller gjenboere. Det skal sendes nabovarsel også ved søknad om «enkle tiltak» i samsvar med pbl. § 93 nr. 4 og SAK § 16 nr. 1 og 3.

c. Andre myndigheter

Videre er det et krav om at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet (f.eks. veimyndighet, vann- og avløp, kulturminnemyndigheter) ikke er nødvendig eller at det foreligger på forhånd. Kommunen skal ikke avklare ovenfor andre myndigheter om tiltaket kan gjennomføres. Ansvarlig søker må derfor få andre myndigheters godkjenning på forhånd slik at en skriftlig bekreftelse kan vedlegges søknaden.

Saksbehandlingstid

Kommunen plikter å behandle søknaden om «enkle tiltak» innen 3 uker etter at komplett søknad er mottatt og bør derfor prioritere disse sakene, jf. SAK § 23 nr. 1 f.

Kommunen kan omgjøre en søknad om «enkle tiltak» til en ordinær søknad. Denne avgjørelsen kan ikke påklages. Kommunen bør benytte muligheten når det under behandlingen kommer frem opplysninger som viser at tiltaket ikke kan betraktes som «enkelt». En slik situasjon kan f.eks. foreligge når kommunen finner at den foreslåtte plassering skulle vise seg å komme i strid med kravene til plassering i pbl. § 70. Kommunen skal orientere tiltakshaver om omgjøring til ordinær søknad.

Dersom kommunen ikke har gitt tillatelse innen 3 uker, ansees denne som gitt og arbeidene kan igangsettes selv om det ikke er fattet noe vedtak. Selv om kommunen ikke har fattet noe vedtak, regnes utløpet av fristen på tre uker som

et enkeltvedtak som kan påklages. Klagefristen løper fra dette tidspunkt. Når skriftlig underretning ikke skjer, må klagefrist for part og andre med rettslig klageinteresse også vurderes i forhold til fvl. § 29 annet ledd.

At kommunen oversitter fristen for behandling i tilfeller hvor forutsetningene i § 95 b ikke er tilstede, innebærer ikke at tiltakshaver automatisk har oppnådd noen tillatelse og uten videre kan starte byggearbeidene. Forutsetningen for å kunne starte byggearbeidene er at kravene i pbl. § 95 b (jfr. SAK § 14) er oppfylt. Er arbeidene igangsatt i strid med disse vilkårene, kan bygningsmyndighetene kreve at arbeidene stanses inntil eventuell gyldig tillatelse foreligger.

Dersom kommunen i ettertid (etter utløpet av fristen på tre uker og hvor vedtak ikke er truffet) oppdager at vilkårene for å bruke pbl. § 95 b ikke er tilstede, plikter kommunen å underrette tiltakshaver straks og eventuelt stanse arbeidene dersom disse er igangsatt.



§ 15 Tillatelse. Endring av tillatelse

Tiltakene som er nevnt i pbl. § 93 første ledd bokstav a - j er søknadspliktige og skal behandles etter reglene i lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll dersom de ikke kommer inn under meldingsreglene eller unntakene.

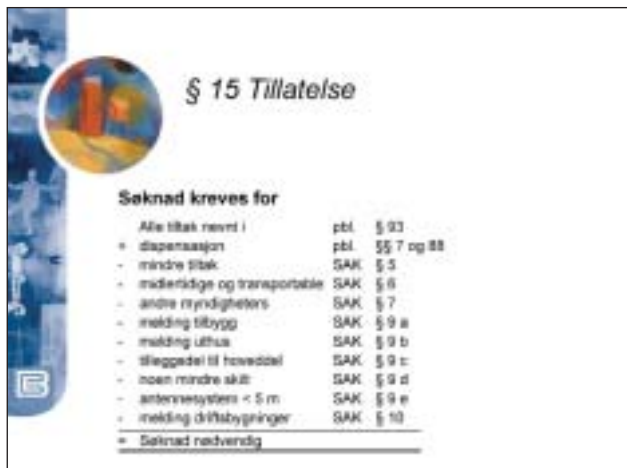
For søknad om deling gjelder ikke kravene om ansvar og kontroll. Heller ikke reglene om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse gjelder.

Hvilke opplysninger som skal følge med søknaden er nærmere regulert i SAK kap. VI.

Kommunen skal sende tillatelsen til ansvarlig søker. Gjenpart av tillatelsen skal sendes naboer og gjenboere, jf. SAK § 20 fjerde ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 93 behandles som hovedregel i ett trinn. Dersom utbygger selv ønsker det kan søknaden ved behov deles opp i flere trinn. Ansvarlig søker må vurdere hva som er mest hensiktsmessig i den enkelte sak, gjerne i samråd med kommunen.

Hvilke tiltak er søknadspliktige - pbl. § 93



Søknad kreves for	
Aller tiltak nevnt i	pbl. § 93
- dispensasjon	pbl. §§ 7 og 88
- mindre tiltak	SAK § 5
- midlertidige og transportable	SAK § 6
- andre trykkgjenstander	SAK § 7
- innføring tilbygg	SAK § 9 a
- innføring uthus	SAK § 9 b
- tilleggdel til hoveddel	SAK § 9 c
- noen mindre skilt	SAK § 9 d
- antennesystemer < 5 m	SAK § 9 e
- innføring driftsbygninger	SAK § 10
= Søknad nødvendig	

De søknadspliktige tiltakene er regnet opp i pbl. § 93.

a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

Gjelder forskjellige former for nybygging, tilbygging, påbygging, underbygging herunder gjenoppføring, av hele eller deler av byggverk.

Et tilbygg innebærer en utvidelse som medfører en økning av bygningens grunnflate. Påbygg er utvidelse av bygningen i høyden uten at dets grunnflate blir endret. Utvidelse under bygningens grunnflate er underbygging.

Også konstruksjoner- og anlegg omfattes. Eksempler på dette er kaianlegg og brygger, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg både over og under jorden, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg, forstøtningsmur, svømmebasseng og vann- og avløpsanlegg. Videre kan nevnes kraftledningsanlegg, vindkraftanlegg, fjernvarmeanlegg, rørledningsanlegg, havbruk/oppdrettsanlegg, flytebrygger, elektriske anlegg, antennemaster mv.

Bygging av basseng, brønn og dam omfattes også av søknadsplikten. Sikringskrav mv. følger av pbl. §83 og TEK §7-48 (Sikkerhet mot drukning).

Søknadsplikten gjelder bare ved permanent plassering. Midlertidige tiltak reguleres av pbl. § 85, jf. SAK §§ 6 og 11.

b. Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

Gjelder endring av fasade og vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under pkt a.

Bestemmelsen vil i prinsippet omfatte enhver fasadeendring, stor så vel som liten, f.eks. skifte av vinduer som ikke er helt like de gamle, innbygging av veranda med glass, montering av parabolantenne på hus etc. Hvis det settes inn vinduer eller dører nøyaktig like de gamle, er det ikke søknadspliktig. Fasade omfatter også tak. Vanlig vedlikehold omfattes ikke. Endring av størrelse, form eller materialtype på vinduer eller dører vil være søknadspliktig når dette endrer helhetsinntrykket av byggverket. Bestemmelsen er oppmyket med unntak, se SAK § 5 annet ledd nr. 2 a.

Hva som er "vesentlig" endring eller reparasjon må vurderes. Både omfang og karakter ellers har betydning. Hovedombygging og fornyelse av enkelte deler av byggverk inngår. Likeså inngrep i/endringer av bærende eller andre konstruksjoner av vesentlig betydning for sikkerhet eller andre viktige forhold. Utskifting av et bærende element av samme dimensjon og kvalitet anses som vedlikehold.

Selve sanitæranlegget omfattes av bokstav e. Om reparasjonen er vesentlig avhenger av bl.a. omfanget og om den griper inn i viktige konstruksjonsmessige eller arkitektoniske deler av bygget. Endringer som kan karakteriseres som «mindre tiltak» i eksisterende bygning er unntatt fra søknadsplikt, se SAK § 5 nr. 2 bokstavene b og c.



§ 15

For arbeider i eksisterende byggverk er det viktig at alle parter er bevisst hensynet til å bevare kulturhistoriske og arkitektoniske verdier, jf. eventuelle restriksjoner som kan følge av planbestemmelser, reglene i pbl. § 92 tredje ledd og lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50.

c. Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a

Dette punkt gjelder bruksendring eller vesentlig endring av tidligere drift som nevnt i bokstav a. Bestemmelsen omfatter også endringer som kan skje uavhengig av et byggetiltak. Er det samtidig behov for fysiske endringer gjelder også bokstavene a og/eller b. Tiltak kan således være søknadspliktig etter flere bokstaver i § 93.

Søknadsplikt inntreder dersom endringen i forhold til hva den tidligere er godkjent for er av en slik karakter eller omfang at den kan berøre krav i plan- og bygningslovgivningen slik at den nye virksomheten bør vurderes av bygningsmyndighetene.

Således kan endring av forretningsdrift, f.eks. fra lager til renseri, eller endring av salg av vareslag som medfører vesentlig endret trafikk, være bruksendring.

Graden og arten av endringer i forhold til de rammebetingelser pbl. eller kommunale planer setter eller kan sette, vil avgjøre om søknadsplikten inntreder etter en konkret vurdering i den aktuelle sak.

En endring av bruken til et annet reguleringsformål vil normalt være søknadspliktig. Men selv om den endrede bruken er innenfor formålet kan det utløse søknadsplikt.



Det vil f.eks. være tilfellet ved en vesentlig endring av driftsmåten eller som vil kunne medføre at behovet for antall biloppstillingsplasser øker. Det samme gjelder oppdeling av bygning for boliger til flere leiligheter.

Også en vesentlig utvidelse av driften er søknadspliktig selv om ikke driftsformen er endret. En større økning av antall personer (ansatte eller besøkende) som kan oppholde seg i bygningen er i seg selv en vesentlig utvidelse av driften som medfører søknadsplikt. Det samme gjelder ved en større økning i omsetningen. I kravet om at utvidelsen må være vesentlig ligger det at det må være en økning av et visst omfang.

Det er ikke søknadspliktig å omdisponere bruken så lenge den nye bruken ikke er å anse som en bruksendring eller en vesentlig utvidelse/endring av tidligere drift som er søknadspliktig etter § 93 første ledd bokstav c. Ombygging til våtrom er ikke å anse som en vesentlig endring og dermed ikke søknadspliktig. Derimot vil ombyggingen være søknadspliktig dersom den medfører inngrep i viktige bærekonstruksjoner eller bryter branncelle.

d. Riving av tiltak som nevnt under a

Ved søknad om riving er det viktig at bygningsmyndighetene vurderer om det aktuelle byggverket bør vernes. I tilfelle bør slikt vern, enten etter reguleringsplan eller ved vedtak etter lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50, vurderes i samråd med aktuelle myndigheter og ansvarlig søker/tiltakshaver. Om unntak for mindre tiltak som ikke er verneverdige, se SAK § 5.

e. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Oppføring, endring eller reparasjon omfatter i denne sammenheng også det å installere.

Med "bygningstekniske installasjoner" menes installasjoner som inngår i selve byggverket og som er nødvendig for dets drift, og ikke installasjoner knyttet til produksjonsanlegg o.l. i bygget. Søknadsplikten omfatter bl.a. ildsted (se nærmere SAK § 5 annet ledd nr. 2 bokstav d hvor det er gjort unntak dersom visse vilkår foreligger), skorstein, ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, varme- og kjøleanlegg, løfteinnretninger, sprinkleranlegg brannalarmanlegg og sentralstøvsugeranlegg

Utstyr som bringes inn i byggverket er normalt ikke å anse som bygningsteknisk installasjon. I tilfelle slike drives fra bygningens installasjoner, f.eks. kjøling som leveres fra

sentralt kjøleopplegg, varmtvann som leveres fra sentralt anlegg, vann som leveres fra sanitæranlegg, etc. vil anlegget frem til utstyrets tilknytningspunkt være installasjon som omfattes av søknadsplikten. Selve utstyret omfattes ikke.

I noen tilfeller er det byggverket og installasjonene i det som gir ønsket virkning uten ytterligere utstyr, f.eks. fryselager der klimaskallet og bygningsinstallasjonene gir ønsket virkning. I slike tilfeller er også kuldeanlegget del av det søknadspliktige.

Vedlikehold av installasjoner er ikke søknadspliktig. Grensen mellom reparasjon/endringer og vedlikehold er ikke skarp og vil i noen tilfeller kunne være vanskelig å trekke opp. Dersom arbeidet består i ren utskifting av komponenter med samme funksjon og sikkerhet («like for like») vil det normalt anses som vedlikehold.

Det er imidlertid gitt en rekke unntak for bygningstekniske installasjoner, se SAK § 5 annet ledd nr. 2 c.

f. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig

Søknadsplikten er uavhengig av vedtekt til pbl. § 91 a, som gjelder bruksendring og riving av bolig. Bestemmelsen har betydning ved at den gir kommunen bedre hjemmel til å styre de aktuelle endringer av boliger.

g. Oppføring av innhegning mot vei, skilt eller reklameinnretninger

Det er kun innhegning mot vei som omfattes av søknadsplikten. Innhegning inne på eiendom, eller mellom eiendommer omfattes ikke. En innhegning kan imidlertid være så høy at den likevel blir å anse som en konstruksjon etter a og vil dermed være søknadspliktig (f.eks. skjermvegg). Lov om grannegjerde ofte vil medføre begrensninger i gjerdeutforming, først og fremst der kommunene har vedtekter til den.

Det er gitt unntak fra søknadsplikten, se SAK § 5 annet ledd nr. 3 bokstav c (så langt de gjelder innhegning mot vei) og nr. 3 bokstav d (visse reklameskilt) samt SAK § 9 bokstav d (meldeplikt for reklameskilt).

h. Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år.

Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknaden gir bygningsmyndighetene muligheten til å vurdere deling/feste i forhold til planer og krav ellers etter pbl. Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) av 23. juni 1978 nr. 70 styrer gjennomføringen av kart- og delingsforretning, grensefastsetting, registrering mv. Deling etter lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21. desember 1979 nr. 77 går etter egne regler. Jordskifteretten skal ta hensyn til planer etter pbl., se jordskifteloven §41.

i. Vesentlig terrenginngrep

Vesentlige terrenginngrep, som i mange tilfeller anses å falle utenfor søknadsplikten for konstruksjoner og anlegg etter bokstav a, kan være bl.a. steinbrudd, masseuttak, utgraving og fylling. Også terrenginngrep i vassdrag og sjøgrunnen omfattes. Planering av terreng er en form for masseuttak/fylling, og omfattes dermed av søknadsplikt, bortsett fra der det er mindre inngrep. En må være oppmerksom på at selve formålet med planeringen, f.eks. etablering av vei/parkering, kan medføre søknadsplikt uansett omfang av inngrepet.

Hva som er “vesentlig” må kunne ses over tid, slik at bygningsmyndighetene kan gripe inn dersom sporadisk mindre, uvesentlige, arbeider over lengre tid samlet sett fører til vesentlige inngrep i terrenget. Om unntak fra søknadsplikt for mindre fylling og planering, se SAK § 5 annet ledd nr. 3 bokstav g.

j. Anlegg av vei eller parkeringsplass

Anlegg av vei eller parkeringsplass er søknadspliktig, uansett om det krever inngrep i terrenget eller ikke. Det er formålet i seg selv det er viktig å få vurdert, i tillegg til de andre



§ 15

konsekvensene tiltaket vil kunne medføre som følge av terrenginngrep, trafikk mv. "Veg" omfatter ikke bare vanlige kjøreveier, men også gang- og sykkelveier, anleggs- eller hytteveier, turveier, skiløypetraséer o.l.

Det er flere unntak fra denne søknadsplikten, avhengig av at visse vilkår er til stede, se § 5 annet ledd nr. 1 (offentlige veianlegg) og nr. 4 (landbruksveier) samt SAK § 5 annet ledd nr. 3 j (biloppstillingsplasser).

Unntak fra § 93 annet ledd

Søknad om tillatelse er ikke nødvendig for tiltak som kan utføres etter reglene om melding i medhold av pbl. §§ 81, 85, 86a eller 86 b, jf. SAK kap. III.

I forskrift kan departementet unnta tiltak fra byggesaksbehandling. Unntakene er gitt i SAK kap. II.

Tillatelsen

Tillatelsen markerer avslutningen på saksbehandlingsprosessen, eller for avgrensede deler av den, og dokumenterer samtidig hva det er gitt tillatelse til.

Det er i forskriften presisert at tillatelsen skal være skriftlig. Skriftlig vedtak gjør det lettere å dokumentere hva vedtaket omfatter, og er et bedre grunnlag for en eventuell klage.

For å kunne treffe vedtak, skal kommunen påse at alle nødvendige opplysninger foreligger før tillatelse gis, og at offentlige rammebetingelser er ivaretatt. Særlig viktig er det å påse at uttalelser og tillatelser fra andre berørte myndigheter er innhentet og vurdert, jf. pbl. §95 nr. 3 og SAK § 17. Før tillatelse gis, må derfor alle relevante dokumenter og informasjon være gjennomgått, slik at kommunen er trygg på at alle forutsetninger for tiltaket er vurdert før vedtak fattes. Det er viktig at alle vilkår og hjemmelsgrunnlag går klart frem av vedtaket. Ansvarlig søker er kommunens primære adressat for tillatelsen. Alle deler av tiltaket som det gis igangsettingstillatelse for skal være dekket av ansvarsrett.

Ingen arbeider kan settes i gang før tillatelse ev. igangsettingstillatelse er gitt. Dette gjelder også arbeider som i seg selv ikke er søknadspliktige, men som er en del av det søknadspliktige prosjektet. Dette innebærer f.eks. at man ikke kan ominnrede en butikk til serveringssted før tillatelse til bruksendring er gitt av kommunen.

Siste ledd presiserer innholdet av tillatelsen. Her er også tatt med at kommunen skal angi toleransegrenser for plasse-

ringen som følge av at ansvarsregelen for plassering nå er endret. Kommunens oppgaver i den forbindelse er omtalt i § 25. En av kommunens oppgaver er å fastsette toleransegrenser, dvs. grensen for avvik i avstander, bl.a. for å unngå senere konflikter om avstandsberegningen.

Hovedregel: Ett-trinnsbehandling

Som hovedregel behandles de aller fleste byggesakene i ett trinn. Trinnsvis saksbehandling er mest aktuelt ved større og kompliserte tiltak. Det er også aktuelt for mindre tiltak der det kan være uavklarte forhold (i forhold til plan, naboforhold, estetikk m.m.).

Trinnsvis saksbehandling

Trinnsvis saksbehandling betyr at en sak (dvs. søknaden) kan splittes opp i deler som behandles etappevis. Trinnsvis saksbehandling er mest aktuelt for store byggeprosjekter. Trinnsvis behandling åpner for at en ikke trenger å gjennomføre full prosjektering før kommunen tar stilling til om tiltaket lar seg gjennomføre (rammetillatelse). Tiltakshaver velger selv om tiltaket behandles i ett eller flere trinn.

Ved å dele søknaden i to, søknad om rammetillatelse – trinn 1, og søknad om igangsettingstillatelse – trinn 2, kan en tiltakshaver spare både tid og kostnader. Ved først å få rammetillatelse ligger det en forvissning om at den videre prosjektering kan skje på godkjent grunnlag. Dvs. at man kan slippe å prosjektere hele arbeidet før det er avklart om det blir gitt tillatelse.

Trinn 1: Søknad om rammetillatelse

Rammetillatelsen er en endelig tillatelse for tiltakets rammer som avgjør at tiltaket kan gjennomføres innen de rammer som er gitt. Men det innebærer ikke tillatelse til å igangsette byggearbeidene.

Med et tiltaks ytre rammer menes:

- tiltakets lovlighet i forhold til gjeldende plangrunnlag og kommunale bygningsvedtekter
- krav knyttet til tiltakets estetiske og arkitektoniske form og dets forhold til omgivelsene
- forhold til andre myndigheter og til nabointeresser.

For at kommunen skal kunne behandle søknad om rammetillatelse må ansvarlig søker være godkjent. Behandlingen av

søknad om ansvarsrett må derfor skje så fort som mulig etter at kommunen har mottatt søknaden. De ansvarlige for prosjektering og kontroll av prosjektering kan godkjennes som en del av rammetillatelsen, men dette kan med fordel utsettes til søknad om igangsettingstillatelse. Dette gjelder spesielt i de tilfelle disse ikke er kontrahert når søknad om rammetillatelse sendes kommunen.

Søknad om rammetillatelse må omfatte hele tiltaket slik at kommunen, naboer etc. kan ta stilling til tiltaket som helhet.

Rammetillatelse kan gis med forbehold om samtykke fra andre myndigheter, jf. pbl. § 95 nr. 1. For at tiltaket skal kunne gjennomføres, dvs. få igangsettingstillatelse, skal de nødvendige samtykker foreligge. Kommunen skal forelegge saken for berørte myndigheter, dersom tiltakshaver selv ikke alt har gjort det. Er samtykkene innhentet av tiltakshaver skal de vedlegges søknaden om igangsettingstillatelse.

Rammetillatelse er det vedtak som naboer mv. forholder seg til og som kan påklages.

Trinn 2: Søknad om igangsettingstillatelse

Igangsettingstillatelsen innebærer at byggearbeidene kan starte. Søknad om igangsettingstillatelse skal bekrefte at det foreligger resultat av prosjekteringen i form av tegninger, beskrivelser o.l., og at disse oppfyller lovens krav og eventuelt rammetillatelsens forutsetninger. Disse opplysningene skal ikke sendes til kommunen, men fremgå av en eller flere kontrollklæringer som bekrefter at dokumentasjonen er ferdig utarbeidet, og at kontroll er utført i samsvar med kontrollplan. I tillegg skal søknaden inneholde bekrefte på at eventuelle andre vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, jf. pbl. § 95 nr. 1. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse under vilkår av andre myndigheters godkjenning. Alle deler av tiltaket som det gis igangsettingstillatelse til skal være dekket av ansvarsrett.

Igangsettingstillatelse vil normalt bare være en sak mellom tiltakshaver og kommunen, hvor klageadgang for naboer normalt ikke vil foreligge. Dette forutsetter at rammetillatelsen ikke endres.

Ytterligere oppdeling av igangsettingstillatelsen

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge en ytterligere oppdeling av igangsettingstillatelsen slik tiltakshaver kan komme i gang med deler av arbeidet. For en del tiltak kan

det være naturlig med oppdeling av trinn 2 etter hvert som detaljprosjekteringen gjøres ferdig. For den enkelte del må søknaden være fullstendig. En slik oppdeling bør avklares med kommunen.

Vesentlige endringer av tiltaket

Det må søkes om endringer av tillatelsen der tiltaket blir vesentlig endret i forhold til den tillatelsen som allerede er gitt. Dette gjelder enten det er endringer i ett-trinnstillatelsen, rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen.

En endring er "vesentlig" dersom den i seg selv er søknadspliktig, jfr. pbl. § 93. Søknad er også nødvendig ved endring av ansvarsrettsområder og kontrollform. Utskifting av et foretak med et annet foretak krever ny søknad om ansvarsrett uten at det er nødvendig med endring av tillatelsen.

Medfører senere saksbehandling endringer som berører naboer, må det sendes nytt nabovarsel, med påfølgende rett til bemerkninger. Dette vil imidlertid bare gjelde endringene og ikke innholdet i rammetillatelsen som må anses som avklart.



Kap V

Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

Dette forskriftskapitlet tar for seg forholdet til to viktige grupper av aktører som kan ha betydning for gjennomføring av tiltak; naboskapet og andre myndigheter. Før søknad eller melding sendes inn, skal ansvarlig søker sørge for at naboer og gjenboere varsles. Det gjelder så langt tiltaket har betydning for deres interesser. Eventuell naboprotest skal sendes til ansvarlig søker. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før andre myndigheter har gitt sine tillatelser og samtykker. Kommunen innhenter dem, dersom tiltakshaver ikke har sørget for at det er gjort.



§ 16 Varsel til naboer og gjenboere

Varsel ved søknadspliktig tiltak

- Ansvarlig søker sender nabovarsel til naboer og gjenboere.
- Gjenpart til kommunen med liste over naboer og gjenboere.
- Merknad sendes ansvarlig søker innen to uker etter at varsel er sendt.
 - kan sendes kommunen i tillegg
- Varsel bare for rammetillatelse eller som berører nabo.
- Gjenpart av tillatelsen til protesterende. Kommunen velger om ikke protesterende skal ha gjenpart.

§ 16 Varsel til naboer og gjenboere

Ved søknad om tillatelse eller melding, skal både naboer og gjenboere varsles hvis ikke de skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke til søknaden, jf. pbl. § 94 nr. 3.

Ved søknad skal naboprotestene sendes ansvarlig søker mens de i meldingssaker skal sendes kommunen.

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

For de søknadspliktige er det ansvarlig søker som skal være postkasse for nabovarslene. Dette gjelder også søknad om "enkle tiltak", jf. pbl. § 95 b. Ansvarlig søker får da mulighet til å justere tiltaket i henhold til naboprotestene før endelig søknad sendes kommunen. Behovet for omprosjektering på et senere tidspunkt vil da kunne bli mindre.

Ansvarlig søker skal varsle naboer og gjenboere før søknad om tillatelse sendes kommunen.

Ved trinnvis behandling skal det kun sendes nabovarsel ved søknad om rammetillatelse.

De innkomne naboprotestene skal vedlegges søknaden og det skal redegjøres for hva som er gjort for å imøtekomme protestene.

Hvem skal varsles

Både naboer og gjenboere skal varsles. Naboieiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei,

gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

I sameieforhold og borettslag er det tilstrekkelig at styret varsles.

Også fester av eiendom skal varsles, jf. SAK § 16 nr. 4. Leieboere, panthavere eller andre med begrensede rettigheter i nabo- eller gjenboereiendommer skal derimot ikke varsles.

Kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn naboer og gjenboere blir tilsendt nabovarsel, jf. pbl. § 94 nr. 3 annet ledd. Dette forutsetter at vedkommende berøres. Ansvarlig søker bør tidlig avklare med kommunen om det er behov for utvidet varsling.

Dersom kommunen etter å ha mottatt søknad finner at også andre enn naboer og gjenboere burde ha vært varslet må den vurdere om det er nødvendig at også disse varsles før søknaden tas opp til behandling.

Hvem skal naboprostene sendes til

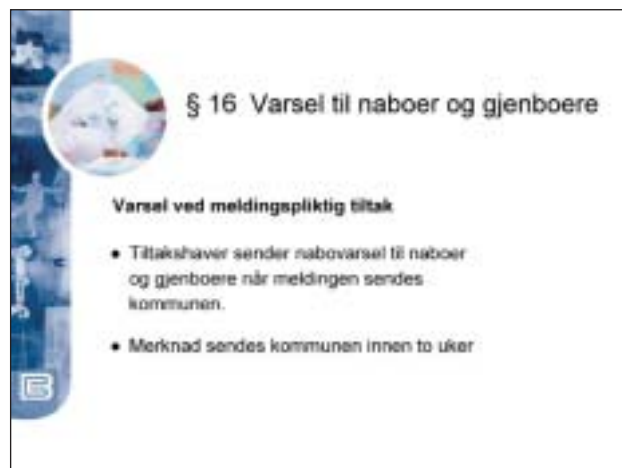
Det skal fremgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen 2 uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig. Det skal videre fremgå at eventuelle merknader kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker. Grunnlagsmaterialet skal være tilgjengelig når naboene mottar varselet.

Gjenpart til kommunen

Samtidig med at nabovarsel sendes skal det sendes gjenpart til kommunen sammen med en liste over nabo- og gjenboereiendommene med navn og adresse på eiere og festere. Med gjenparten skal det også følge situasjonskart, fasadetegninger og andre nødvendige opplysninger som naboene mottar.

Endringer av tiltaket

Dersom det oppstår behov for endringer i forhold til rammetillatelsen som er gitt, må naboene få nytt nabovarsel, med påfølgende rett til uttalelse og ny behandling av søknad i kommunen. Det kan f.eks. gjelde endring av fasade mot nabo, endring av plassering mv. Det bør gjøres oppmerksom på at det nye nabovarslet bare gjelder det nye forholdet, og ikke røkkes ved den gitte rammetillatelsen. Hvis tiltaket må endres etter at søknaden er innsendt, f.eks. som følge av krav fra andre myndigheter, er dette også et nytt forhold som vil kunne kreve nytt nabovarsel.



2. Meldingssaker (pbl. §§ 81 og 86 a)

I saker som gjelder melding etter §§ 81 (driftsbygninger i landbruket) og 86 a (mindre tiltak på bebygde eiendom) skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere dersom de ikke skriftlig har sagt at de ikke har noe å bemerke. I meldingssaker etter pbl. § 85 eller § 86 b er det ikke krav om nabovarsel.

Varselet skal sendes senest samtidig med at melding om tiltak sendes kommunen. I meldingssaker skal naboenes og gjenboeres merknader sendes kommunen innen 2 uker etter at nabovarsel er sendt. Dette skal fremgå av varselet.

Hvem varsel skal sendes til er nærmere beskrevet under § 16 nr. 1.



3. Innholdet i nabovarsel

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket - hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Situasjonsplan og fasadetegninger må vedlegges. Medfører tiltaket endret bruk skal også den tidligere bruk opplyses.

§ 17

Alternativt kan beskrivelsene av tiltaket legges ut på internett. Internettadressen må i så fall fremgå av nabovarslet. Dersom det er aktuelt å søke om dispensasjon skal dette fremgå av søknaden. Det skal da beskrives hvilke regler dette i tilfellet gjelder.

4. Festeenheter

Også festere skal motta nabovarsel. Det betyr at i tillegg til eieren skal festeren varsles. Tinglyste festekontrakter fremgår av GAB-registeret. Det er normalt tilstrekkelig at de festere som er registrert i registeret varsles.

5. Unntak fra krav om nabovarsling

Kommunen kan fritta søker fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet. Det kan tenkes tilfeller hvor naboer eller gjenboere ikke berøres av tiltaket pga. avstand mellom tiltaket og vedkommende nabo/gjenboers eiendom.

Det kreves ikke nabovarsel ved innvendige fysiske arbeider i eksisterende bygg som ikke medfører bruksendring eller en vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift, jf. pbl. § 93 første ledd bokstav c.

§ 17 Foreleggelse for andre myndigheter

Ifølge § 95 nr. 3 har de kommunale bygningsmyndigheter et koordineringsansvar når andre myndigheters interesser blir berørt av tiltaket.

Tiltakshaver eller søker har anledning til selv å forelegge saken for de andre myndigheter som skal avgi uttalelse som beskrevet i § 95 nr. 3. Har sektororganet svart, vil forholdet til vedkommende sektorlovgivning være avklart. På den måten har tiltakshaver eller søker mulighet til å avklare forholdene på et tidlig stadium før søknad sendes kommunen.

Kommunen skal forelegge saken for berørte myndigheter, dersom tiltakshaver selv ikke alt har gjort det. Er samtykkene innhentet skal de vedlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi rammetillatelse med forbehold om slik uttalelse eller vedtak, men ikke igangsettingstillatelse. På tidspunktet for igangsettingstillatelse må forholdet til andre myndigheter være brakt i orden.

De myndigheter som saken skal forelegges er gitt en frist på 4 uker på å gi uttalelse eller fatte vedtak om samtykke/tillatelse, jf. SAK § 23 nr. 1 g.





Kap VI

Opplysninger til kommunene ved søknad og melding

Kommunen skal påse at saken er forsvarlig opplyst, før vedtak fattes, jf. forvaltningslovens § 17. Det betyr at alle relevante opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse skal gis må være på plass. Kommunen kan ikke kreve andre opplysninger enn om de forhold i plan- og bygningslovgivningen som kommunen skal ta stilling til.

§ 18 Generelle krav til opplysninger i søknad og melding.

Innholdet i søknaden

Søknad om tillatelse etter pbl. § 93 og meldingssaker etter §§ 81, 85, 86 a og 86 b skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter pbl. kan gis. Hva som er nødvendig er avhengig av tiltaket og rammebetingelsene knyttet til arealene som skal bebygges. Forskriftens krav til opplysninger kan anvendes i de fleste tiltak som gjelder bygninger. For anlegg og konstruksjoner kan de samme kravene bare anvendes så langt de passer. Ved tvil er det kommunen som avgjør hvilke opplysninger som er nødvendig og hvilke som kan utelates.

Søknaden skal undertegnes av ansvarlig søker og tiltakshaver. Melding skal undertegnes av tiltakshaver.

Gjenbruk av tidligere innsendte opplysninger

Det er ikke nødvendig å sende inn opplysninger på nytt som tidligere er innsendt med mindre det vil være uforholdsmessig arbeidskrevende for kommunen å hente de frem igjen. Gjenbruk vil være særlig aktuelt ved søknad om

ansvarsrett hvor kommunen allerede har opplysninger om et foretaks kvalifikasjoner.

Statens bygningstekniske etat kan fastsette blanketter

Pbl. inneholder ingen hjemmel for kommunen til å kreve bestemte søknadsblanketter. Det finnes standardiserte blanketter som næringen og kommunene er godt kjent med. Riktig bruk av blankettene vil bidra til å gjøre saksbehandlingen mer effektiv i kommunen og dermed redusere saksbehandlingstiden. Blankettene foreligger også i elektronisk form.

ByggSøk, elektronisk byggesak, er også tilgjengelig med hjelpemiddel for datafangst og overføring til kommunene. Noen få kommuner kan i dag motta søknaden elektronisk, mens alle kommuner kan motta utskrift av søknaden fra ByggSøk. Programmet gir bistand med sjekk av at nødvendige opplysninger er gitt, før søknaden sendes til kommunen.

Forskriften åpner for at Statens bygningstekniske etat kan fastsette at opplysningene i søknader og meldinger skal gis i en bestemt form. Dette er en hjemmel som er gitt for at en

løpende kan vurdere om slike tiltak er nødvendig for sikre en effektiv anvendelse av bestemmelsene. Hjemmelen er ikke tatt i bruk.

§ 19 Opplysninger som skal gis ved søknad og melding

Søknader og meldinger skal inneholde nødvendige og tilstrekkelige opplysninger for kommunens saksbehandling. Hva som er nødvendig vil variere avhengig av tiltakstype og saksprosessen.

Det er i hovedsak de samme opplysninger som skal sendes inn i en søknad og i en melding, med unntak av ansvarsrett og kontroll som bare gjelder ved søknadsppliktige tiltak.

Søknad om tillatelse

For søknader gjelder i utgangspunktet alle kravene til opplysning nevnt i bokstav a - o, men bare så langt det er nødvendig i forhold til tiltaket.

Det er viktig at ansvarlig søker og kommunen bruker fleksibiliteten i regelverket og tilpasser kravet til innholdet. Kommunen har ansvar for behandling av søknader og vil be om ytterligere opplysninger, eller avslå søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende. Detaljprosjekteringen skal derimot forestås og kontrolleres av ansvarlige foretak som godkjennes av kommunen i den enkelte sak.

Melding

Melding etter pbl. §§ 81 og 86 a skal inneholde opplysninger som nevnt i bokstav a - l og så langt det er nødvendig for kommunens saksbehandling.

Melding etter § 86 a skal inneholde opplysninger i henhold til vedtaket for vedkommende bedriftsområde og andre opplysninger som er nødvendig for kommunens saksbehandling.

For midlertidige tiltak som skal meldes etter **§ 85** skal opplysningene som nevnt i bokstav a - d og j sendes kommunen så langt det er nødvendig for kommunens byggesaksbehandling. Bl.a. skal den inneholde opplysninger om hvordan hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene er ivaretatt. Også tidsrommet for plasseringen må oppgis. For tiltak som skal anvendes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer skal oppholde seg samtidig, skal det i meldingen oppgis hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet skal ivaretas.

Søknad om dispensasjon pbl. §§ 7 og 88 skal inneholde opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til om vilkårene for dispensasjon er til stede. Når det søkes om dispensasjon etter § 7 skal det oppgis hvilke "særlige grunner" som angis som grunnlag for dispensasjon.

De enkelte opplysninger



Det er nedenfor gitt veiledning til kravene om opplysninger i § 19 sjettede ledd bokstav a - o:

a. Tiltakshaver

Det skal oppgis hvem som er tiltakshaver og tilstrekkelig kontaklinformasjon.

b. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Det skal oppgis entydig adresse på eiendommen og bygningen som tiltaket omfatter. Dette vil i praksis være



§ 19

kommune, gårds- og bruksnummer og eventuelt feste- nummer eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger skal bolignummeret på de enheter som omfattes oppgis.

c. Forhåndskonferanse

Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse. Hvis slik konferanse er avholdt, skal referat fra konferansen vedlegges søknaden.

d. Forhold til plangrunnlag

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Det finnes tre nivåer med planer, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor oppgis noen sentrale opplysninger om plangrunnlaget slik som plantype, identifikasjon, formål (bolig forretning osv.) og hvor mye en kan utnytte arealene. (grad av utnyttning). Det finnes mange måter å beregne grad av utnyttning på. I mange eldre planer beskrives beregningsmetoden for u-grad ofte i planen, ofte er den uten nærmere beskrivelse også. Da må man tolke seg frem til hva som kan være lagt til grunn da planen ble laget.

e. Krav til estetikk og arkitektonisk utforming

I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer, kan kommunen gi bestemmelser om estetisk eller arkitektonisk utforming av tiltak. Søker må oppgi om slike bestemmelser finnes og legge frem argumentasjon på at disse bestemmelsene er ivaretatt.

f. Tiltakets sikkerhet mot naturskade

Kommunen har anledning til å forby bebyggelse i områder der det ikke anses å være tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/97 - Arealplanlegging og utbygging i fareområder. Det må derfor henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare 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. idet kommunen kan pålegge særlige tiltak for å redusere eventuelle ulemper. Forholdet til radonpåvirkning fra grunnen må også vurderes.

g. Nabovarsling

Kommunen må få opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet slik at kommunen kan ta stilling til om varslingsplikten er oppfylt. Hvis noen av de som er varslet har protestert skal kopi av protestene vedlegges

sammen med en vurdering fra ansvarlig søker. Vurderingen må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å imøtegå protestene, eventuelt argumenter om hvorfor protestene ikke er imøtegått.



h. Beskrivelse av tiltakets art

Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket består i og hva det skal brukes til. For de fleste bygninger kan dette gjøres ved å beskrive type bygning (enebolig, flermannsbolig, garasje, sykehus), hvilken næringsgruppe som skal benytte det og beskrivelse av bruk. For anlegg vil en beskrivelse av bruken i de fleste tilfelle gi en tilfredsstillende beskrivelse.

i. Størrelse og grad av utnyttning

Det skal i søknaden oppgis bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Arealer skal beregnes i samsvar med NS 3490 eller TEK § 3-5, og etasjer i samsvar med TEK § 4-1.

Det kan effektivisere kommunens saksbehandling at det beskrives hvordan man har kommet frem til den utnyttelsesgrad som legges til grunn i søknaden.

j. Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann- og avløp. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelig med opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene.

k. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger

Kommunen skal i sin behandling vurdere om krav til minsteavstand til annen bebyggelse, vei, vann- og avløpsledninger

samt kraftlinjer er ivaretatt. Det må derfor oppgis minsteavstander hvis noe av det overstående er relevant.

l. Tegninger og situasjonsplan

Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på 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.

Situasjonsplanen utarbeides på grunnlag av situasjonskartet som utstedes av kommunen. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn avhenger av tiltakstypen. For spesielle tiltak anbefales det å søke informasjon hos kommunen.

Norges byggstandardiseringsråd har utviklet egne spesifikasjoner som et hjelpemiddel for de som skal lage tegninger og situasjonsplaner i byggesaker. Disse spesifikasjonene er anvendelige for de fleste saker.

m. Forholdet til andre myndigheter, jf. pbl. § 95 nr. 3

Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak (inkl. alle vedlegg) sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter (jf. pbl. § 95 nr. 3). Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

n. Søknader om ansvarsrett

Det skal vedlegges søknad om ansvarsrett for alle aktuelle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig med søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker. Før igangsettingstillatelse gis skal ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering, utførelse og kontroll være godkjent.

Søknaden skal inneholde informasjon om foretaket, nødvendig kontaktinformasjon og opplysninger om foretakets godkjenninger. Har foretaket sentral godkjenning er det tilstrekkelig å opplyse om dette. For foretak som ikke har sentral godkjenning skal søknad om lokal godkjenning vedlegges. For ytterligere informasjon se Forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

o. Kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæring for prosjekteringen

Kontrollplan skal sendes inn senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Standardiserte blanketter kan benyttes. Det vises til beskrivelse av kontrollplan i § 29. Før igangsettingstillatelse kan gis skal kontrollansvarlige bekrefte at tilstrekkelig prosjektering er gjennomført.

p. Dispensasjon

I spesielle tilfeller ønsker tiltakshaver å fravike plangrunnlaget eller andre bestemmelser. I slike tilfelle kan det søkes om dispensasjon. Kommunen har anledning å gi dispensasjon i særlige tilfelle. Søkeren må da vise til hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra og argumentere for hvorfor han mener at kommunen skal gi dispensasjon. Kommunen tar så stilling til dette i sin behandling av saken. Se for øvrig under SAK § 3.



Kap VII

Kommunens saksbehandling

Kommunen er bygningsmyndighet og har ansvar for å utføre de gjøremålene er pålagt i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale vedtekter (pbl. § 10-1). Bl.a. skal kommunen føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen etterleves i kommunen.



§ 20 Kommunens oppgaver

Kommunen skal

- Behandle snarest mulig
- Påse at søknader stemmer med reglene
- Påse nødvendig kontroll
- Sjekke nabovarsel, må flere varsles?
- Følge opp forhold til andre myndigheter
- Sendte tilatelse til ansvarlig søker
- Gjørpart til naboer og gjenboer ved protest
- Tilsyn

§ 20 Kommunens oppgaver. Tidspunkt for når opplysningene må foreligge

Kommunen skal behandle søknader og meldinger snarest mulig og senest innen de frister som fremgår av SAK §§ 23 - 24. Den skal påse at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens rammebestemmelser, og påse at tilfredsstillende kontroll blir gjennomført. Kommunen skal gjennom saksbehandlingen avgjøre om et tiltak kan gjennomføres eller ikke i henhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Videre har kommunen myndighet til å behandle søknad om ansvarsrett, samt å bestemme kontrollform. I tillegg til dette skal kommunen ved tilsyn se

til at byggeprosjektene i kommunen blir gjennomført etter regelverket, se SAK § 35.

Kommunen skal påse at det føres kontroll, men skal ikke gjennomføre den selv. Kontrollen skal forestås av foretak med ansvarsrett for kontroll, enten av det utøvende foretak selv (dokumentert egenkontroll) eller av annet foretak (uavhengig kontroll). Kommunens oppgave er å føre tilsyn med at kontroll blir gjennomført. Kommunen behandler søknad om tillatelse, godkjenning av søknad om ansvarsrett til de foretak som forestår kontrollen, og kan foreta nærmere undersøkelser i form av stikkprøver, systemgjennomgang eller annet.

Tiltakets rammeforutsetninger

Kommunens hovedoppgave i behandlingen av søknaden er å påse at tiltaket oppfyller bestemmelsene gitt i eller i medhold av pbl., se pbl. § 95 nr. 2. Men det er bare en del av dette regelverket som kommunen skal ta stilling til i sin saksbehandling. Det gjelder bl.a. planavklaring, plassering, estetikk, ansvarsrett mv., mens de tekniske deler av søknads- og utførelseskontrollen skal utføres av godkjente foretak. Bygningsmyndighetenes oppgaver blir dermed i større grad et tilsyn med at kontroll blir foretatt, uten at de skal foreta den selv.

Det finnes en rekke bestemmelser i plan- og bygningsloven som tiltaket må være i samsvar med. De viktigste bestemmelsene kommunen må ta stilling til er:

Tiltakets lovlighet

- Om tiltaket kommer i strid med forbudet mot bygging i 100-meters beltet ved sjøen (pbl. § 17-2)
- Om tiltaket er i samsvar med planbestemmelsene (§§ 20-6 og 31)
- Om tiltaket er i samsvar med de kommunale bygningsvedtektene (§ 3)
- Om det er nødvendig å legge ned bygge- og deleforbud (pbl. § 33)
- Om teknisk infrastruktur er på plass som vei, vann og avløp (pbl. §§ 65-67)
- Grunn- og miljøkrav (flom, ras, forurensning i grunnen o.l.) (pbl. §68)
- Plassering, høyde og avstand til nabogrense (pbl. § 70)
- Estetiske hensyn (pbl. § 74 nr. 2). Det er tiltakshaver som plikter å se til at tiltaket er i samsvar med lovens estetiske krav. Det er likevel kommunen som skal godkjenne om tiltaket er i samsvar med disse kravene.
- Om saken skal fremlegges for andre myndigheter (pbl. § 95 annet ledd)
- Eventuelle søknader om dispensasjon etter pbl. §§ 7 eller 88

Saksbehandling

- Avholde og delta i forhåndskonferanse og gi nødvendig veiledning
- Påse at alle naboer og gjenboere er varslet
- Gi tillatelse, eventuelt ramme- og igangsettingstillatelse ved trinnvis saksbehandling
- Håndheve reglene om sanksjoner (pbl. § 89, 92 a, 93 b nr. 3, 97 nr. 2, 98 nr. 2, 98 a annet ledd, 107, og §§ 113 - 116 b)

Ansvarsrett

- Godkjenne og trekke tilbake ansvarsrett (pbl. §§ 93 b og 98)
- Fastsette tiltaksklassen for tiltaket (GOF §§ 12 - 15)

Kontroll

- Se til at kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse foreligger og er i samsvar med kravene i SAK § 29 (pbl. §§ 93 b og 97)
- Godkjenne kontrollform (pbl. § 97)
- Påse at nødvendig kontroll er planlagt (pbl. § 97) herunder å godkjenne foretak som er ansvarlige for kontrollen.

Andre myndigheter

- Kommunen skal forelegge saken for andre myndigheter dersom dette ikke er gjort før saken mottas (pbl. § 95 nr. 2 og SAK § 17).

Ferdigstillelse

- Motta kontrollerklæring
- Utferdige ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Tilsyn

- Føre tilsyn med at bestemmelsene som er gitt i eller i medhold av pbl. overholdes i kommunen, jf. pbl. § 10-1 og SAK § 35.



§ § 21 og 22



§ 21 Krav om overgang fra melding til søknadsbehandling

Etter første ledd, jf. pbl. § 86 a, kan naboer og kommunen kreve at mindre tiltak på bebygd eiendom behandles etter reglene om søknad, dvs. at tidsfristene for melding ikke gjelder.

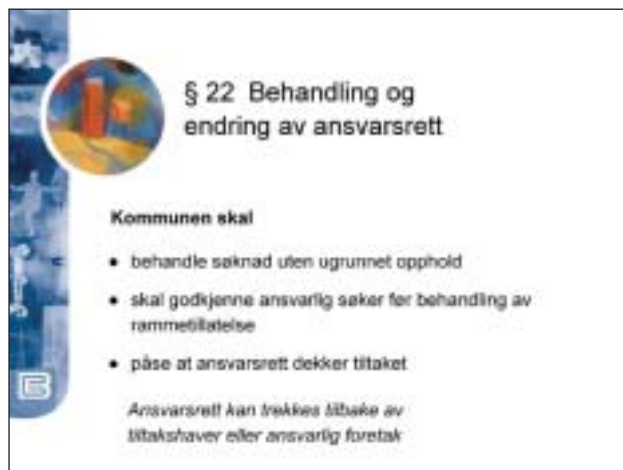
Kommunen må fremsette kravet om søknadsbehandling innen 3 uker etter at meldingen er mottatt. Det er tilstrekkelig at kommunens krav om søknadsbehandling er krevet innen fristen på tre uker. Som hovedregel kan meldingen behandles som enkle tiltak etter pbl. § 95 b. Tiltaket får i så fall en ny treukers frist for kommunens behandling

Naboene må fremsette sitt krav innen to uker fra nabovarsel er mottatt. Naboens innvending må ses på som en protest og det medfører at fristen for enkle tiltak ikke kommer til anvendelse. Frist for vedtak vil da bli 12 uker.



Det er fastslått i SAK § 21 første ledd at naboers eller kommunens krav om søknadsbehandling ikke skal aktivere ytterligere deler av loven og forskriftens saksbehandlings- og ansvarsregler mv. i disse sakene.

Tiltakshaver har alltid rett til å kreve saken behandlet som søknad, se § 21 annet ledd, når det gjelder driftsbygninger i landbruket og mindre tiltak på bebygd eiendom. Det kan, i enkelte tilfeller, være ønskelig for tiltakshaver å sikre at ansvars- og kontrollreglene mv. gjøres gjeldende. Det er ikke fastslått tilsvarende rett til å kreve søknadsbehandling for de øvrige meldingsformene eller for det som er unntatt fra byggesaksbehandling. Det er likevel ingen grunn til å nekte en tiltakshaver slik behandling dersom det er ønskelig for tiltaket.



§ 22 Behandling og endring av ansvarsrett

Kommunen skal behandle søknader om ansvarsrett som inngår som en del av søknad om tillatelse.

Nr. 1 Kommunens behandling av ansvarsrett

Søknad om ansvarsrett er en del av søknaden og skal behandles sammen med søknaden og senest innenfor de frister som er satt i SAK § 23.

Ved søknad i flere trinn må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker foreligge senest ved søknad om rammetillatelse. De øvrige ansvarsrettene må senest foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Kommunen skal påse at hele tiltaket er dekket med ansvarsrett, og at grensesnittene mellom ansvarsområdene er ivare tatt. Kommunen skal ikke gi tillatelse før alle ansvarsforhold er brakt i orden.

I tilfeller hvor det byttes ansvarlig foretak krever dette ny søknad om ansvarsrett. Når et foretak fratrer fra ansvarsrett og inntil nytt foretak har fått ansvarsrett fra kommunen, må arbeidene stanses. Det er ikke tillatt å utføre prosjektering eller utførelse uten at det er tilstrekkelig dekket med ansvarsrett. Som en ekstra påminnelse fastslås det i § 22 nr. 1 at kommunen kan gi pålegg om stansing med virkning fra det tidspunkt kommunen har fått underretning om at arbeider utføres uten å bli forestått av et ansvarlig foretak.

Nr. 2 Tilbaketrekking av ansvarsrett

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsrett med hjemmel i pbl. 93 b nr. 3 og § 98 nr. 4. Nærmere utfyllende bestemmelser er gitt i GOF § 20. Ansvarsretten opphører således fra det tidspunkt kommunen bestemmer i vedtaket om tilbaketrekking.

Men tilbaketrekking av ansvarsrett kan også skje etter ønske fra tiltakshaver eller foretaket selv. I slike tilfeller opphører ansvarsretten fra det tidspunkt kommunen får underretning om det.

§ 23 Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger

Tidsfristene gjelder kun saker hvor tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For byggesaker der det søkes dispensasjon, gjelder 12 ukers fristen. Fristene gjelder likevel ikke i dispensasjonsaker som gjelder arealplaner.

Ikke alle frister medfører rettsvirkninger ved overskridelse. Det betyr ikke at brudd på disse fristene er mindre alvorlig. Kommunen har ansvar for å behandle sakene innenfor de fastsatte fristene. Fristen gjelder for hele saken, herunder godkjenning av ansvarsretter for søkerfunksjonen, prosjektering, utførelse og kontroll(er).

§ 23 Tidsfrister	
Med mindre annet er avtalt:	
Forhåndskonferanse innen	2 uker
Meldinger innen	3 uker 3 (+3) uker Driftsbygning Konsekvens: Kan igangsettes
Midlertidig og transportable innen pbl §§ 85 og 85 b	3 uker Konsekvens: Kan igangsettes OBS: § 85 må ha samtykke

a. Forhåndskonferanse – 2 uker

Kommunen skal avholde forhåndskonferanse innen 2 uker etter at anmodning om dette er mottatt. Regler om beregninger av tidsfrister er gitt i § 24.

b. Meldinger etter pbl. §§ 81 og § 86 a – 3 uker

Meldinger etter pbl. § 81 (driftsbygninger i landbruket) og § 86 a (mindre tiltak på bebygd eiendom) skal kommunen behandle innen 3 uker.

Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding til tiltakshaver innen 3 uker om at tiltaket er godkjent, kan arbeidene igangsettes. Forutsetningen for å kunne starte byggearbeidene er at kravene i §§ 81 og 86 a er oppfylt. Er arbeidene igangsatt i strid med disse vilkårene, skal kommunen kreve at arbeidene stanses inntil godkjenning foreligger.

Dersom kommunen i ettertid (etter utløpet av fristen på tre uker og hvor vedtak ikke er truffet) oppdager at vilkårene i §§ 81 eller 86 a ikke er til stede, plikter kommunen å underrette tiltakshaver straks og eventuelt stanse arbeidene dersom disse er igangsatt.

Er saken så komplisert at det er nødvendig å bruke mer tid på behandlingen, kan kommunen forlenge fristen med inntil 3 uker, jf. pbl. § 81 fjerde ledd siste pkt. Underretning om dette må være sendt tiltakshaver før de første 3 ukene er gått. Se også kommentarer under § 10.

Kulturminneloven § 25, annet ledd om frist på 4 uker vil i saker som berører vesentlig endringer av ikke fredet bygning oppført før 1850 gjelde foran frister i plan- og bygningsloven.



§ 23

c. Meldinger etter pbl. §§ 85 og 86 b

Meldinger etter pbl. §§ 85 (midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg) og § 86 b (byggearbeider innenfor en enkelt bedrifts område) skal kommunen behandle innen 3 uker. De samme rettsvirkninger gjelder her som for tiltak nevnt i b.

For midlertidige tiltak etter § 85 som skal stå i mer enn 4 måneder er det krav om at kommunen har gitt samtykke før plassering.



§ 23 Tidsfrister	
Med mindre annet er avtalt:	
Søknader	
Etttrins Rammetillatelse	12 uker 12 uker Forlengelse begrenset mulig Konsekvens: 25% rabatt pr påbegynt uke
Igangsetting	3 uker Konsekvens: ingen
Enkle tiltak	3 uker Konsekvens: Tillatelse gitt

d. Søknader – 12 uker

Søknad etter pbl. § 93 skal kommunen behandle innen 12 uker. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse foreligger selv om fristen er overskredet.

Dersom søknaden er oppdelt i flere trinn skal rammetillatelsen behandles innen 12 uker.



Igangsettingstillatelsen skal behandles innen 3 uker, jf. § 23 nr. 1 e.

Det er åpnet for at kommunen i enkelte tilfeller kan forlenge fristen på 12 uker i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk behandling eller tillatelse /samtykke etter pbl. § 95 nr. 3. Kommunen må da opplyse om den nye fristen straks det viser seg at de lov- og forskriftsfastsatte fristene vil bli overskredet.

Med “særlig komplisert” siktes det til tilfeller hvor det er påkrevet med mer tid for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende vurdering for å sikre en forsvarlig saksbehandling i henhold til forvaltningslovens prinsipper om et forvaltningssorgans plikt til å sørge for en skikkelig utredning av saken før vedtak treffes.

Med “ekstra politisk avklaring” siktes det ikke til at saken skal behandles i et politisk utvalg eller hvor det er politisk uenighet. Heller ikke at det i saken er vanskelige skjønnsmessige vurderinger som etter kommunens reglement må gjennomgå en politisk behandling. Det er saker hvor det er påkrevet med politisk behandling utover de krav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement.

Saker hvor det er nødvendig med tillatelse/samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 95 nr. 3, har kommunen også adgang til å forlenge fristen.

Etter 1. juli 2004 må kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynte uke fristen overskrides. Hvor det er avtalt en annen frist eller hvor kommunen har forlenget fristen inntreir virkningene av gebyrnedsettelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede fristen overskrides.

e. Igangsettingstillatelse – 3 uker

Søknad om igangsettingstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. For overskridelse av fristen gjelder ingen rettsvirkninger. Det gjelder ingen krav til reduksjon av byggesaksgebyret ved kommunens overskridelse av fristen for igangsettingstillatelsen.

f. Enkle tiltak – 3 uker

Enkle tiltak etter pbl. § 95 b skal kommunen behandle innen 3 uker etter at komplett søknad er mottatt. Dersom kommunen ikke har gitt tillatelse innen 3 uker, anses denne som gitt selv om det ikke er fattet noe vedtak.

At kommunen oversitter fristen for behandling i tilfeller hvor forutsetningene i § 95 b ikke er tilstede, innebærer ikke at tiltakshaver automatisk har oppnådd noen tillatelse og uten videre kan starte byggarbeidene. Forutsetningen for å kunne starte byggarbeidene er at kravene i pbl. § 95 b (jfr. SAK § 14) er oppfylt. Er arbeidene igangsatt i strid med disse vilkårene, kan kommunen kreve at arbeidene stanses inntil eventuell gyldig tillatelse foreligger.

§ 23 Tidsfrister	
Med mindre annet er avtalt:	
Andre myndigheter	4 uker Kan forlenges Konsekvens: Ingen. Kan ikke bli tillatt
Midlertidig brukstillatelse	1 uke Konsekvens: Brukstilstanden gitt, men må stemme med reglene
Ferdigattest	2 uker Konsekvens: Ingen
Klagesaker til fylkesmannen Utsatt iverksettning	6 uker 6 uker Konsekvens: Ingen

g. Uttalelse fra annen myndighet – 4 uker

Andre myndigheter er i pbl. § 95 nr. 3 gitt en frist på 4 uker for å avgi uttalelse eller gis tillatelse/samtykke etter særskilt regelverk.

Hvor det bare skal avgis en uttalelse vil en overskridelse av fristen avskjære de andre myndigheters muligheter til å komme med sine merknader til saken. Men hvor det skal gis tillatelse/samtykke som beskrevet i pbl. § 95 nr. 3 er dette annerledes. I disse tilfellene kan kommunen ikke gi igangsettningstillatelse før de nødvendige tillatelser eller samtykker foreligger.

Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen. Eksempelvis gjelder dette undersøkelsesplikten vedrørende arkeologiske kulturminner ved planlegging av offentlige og større private tiltak. Etter kulturminneloven § 9 har kulturminnemyndigheten en frist for å avgi uttalelse på tre måneder, med mulighet for forlengelse ytterligere en måned. Selv om disse myndighetene ikke har utalt seg innen fristen er ikke klagemulighetene avskåret.

h. Midlertidig brukstillatelse – 1 uke

Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 1 uke.

Dersom kommunen ikke overholder fristen regnes midlertidig brukstillatelse for gitt forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller medhold av pbl. og gitte tillatelser.

i. Ferdigattest – 2 uker

Kommunen skal behandle anmodning om ferdigattest innen 2 uker. Fristoverskridelse medfører ingen rettsvirkninger.

j. Kommunens klagesaksbehandling – 6 uker

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 6 uker. Overskridelse av fristen medfører ingen rettsvirkninger.

k. Fylkesmannens behandling av klagesaker hvor vedtaket er gitt oppsettende virkning – 6 uker

Klagesaker hvor klagen er gitt oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 skal fylkesmannen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverksettning. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

Nr. 2 Avtale om lengre frister

Kommunen og utbygger kan avtale lengre frister enn de som er bestemt i nr. 1 a - k. I slike tilfeller inntreffer rettsvirkningene først når den avtalte fristen er overskredet.

§ 24 Beregning av tidsfrister	
Tidsfrist løper fra	
•	søknad, melding er mottatt
•	nødvendige opplysninger er mottatt for forhåndskonferanse
•	klagefrist er utgått, til den er videregående
Tid for feilretting / supplering kommer i tillegg	

§ 24 Beregninger av tidsfrister

For søknad løper behandlingsfristen fra søknaden mottas i kommunen og til vedtak er sendt. Fristen omfatter tid for journalføring, arkivbehandling, saksbehandling og ekspedisjon. Om en kommune regelmessig ønsker å behandle søknader i politisk organ gis det ikke tillegg i behandlingsfristene for dette. Kommunen må enten øke delegasjonen til administrasjonen, eller innføre særdeles hyppige politiske møter.

§ 25

Fristene gjelder også for søknader som ikke er komplette eller inneholder feil. Men her kommer nødvendig tid til å innhente supplerende opplysninger, eller til å få rettet feil, i tillegg til fristen. Det er fra regelverkets side ikke lagt opp til at søknader returneres på grunn feil og mangler som kan rettes opp. Myndighetene får etter § 24 tilstrekkelig tid til å få søknaden komplett på en smidig måte. At tid for retting og supplerer kommer i tillegg, innebærer i resultat det samme som at søknaden skal være fullstendig før fristene løper. Det er verd å merke seg at det er opplysninger etter SAK § 19 som skal være tilstede når fristen starter. Om kommunen har gebyrregulativ som forutsetter at gebyr er betalt før saksbehandling starter berører dette ikke fristene etter § 23. Eventuell manglende gebyrinnbetaling må i så fall inndrives etter at vedtak er fattet.

For meldinger, foreleggelse for andre myndigheter, anmodning om midlertidig brukstillatelse og krav om ferdigattest gjelder fristberegningen tilsvarende som for søknad, se ovenfor.

Fristen avsluttes ved kommunens ekspedisjon av vedtak eller oversendelse. Det samme gjelder for fristene som gjelder andre myndigheter i SAK § 23 g. For forhåndskonferanse er fristavslutningen når konferansen avholdes.

For forhåndskonferanse løper fristen fra anmodningen er mottatt i kommunen. I kommuner som bruker standardisert anmodning for forhåndskonferanse løper fristen først når det riktige skjema er innkommet til kommunen. Dette er i dag det eneste sted i byggreglene at bruk av bestemt blankett er styrende for behandlingen. Alle andre søknader og oppgaver kan gis uten skjema bruk så lenge nødvendige opplysninger blir gitt.



Fristen gjelder fra klagefristens utløp. Det vil ikke bli gitt fratrukk for andre etaters uttalelse eller at partene etter det kontraditoriske prinsipp på nytt gis anledning til å uttale seg. Alt må skje innenfor 6-ukers fristen.



§ 25 Plassering av tiltak

Kommunens oppgave

Etter pbl. § 70 skal kommunen i forbindelse med behandlingen av søknader og meldinger godkjenne tiltakets plassering på tomten, herunder høydeplassering. For å kunne vurdere tiltakets plassering skal søknaden inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om den foreslåtte plasseringen er i samsvar med § 70.

a. Situasjonskart

Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe situasjonskart hvor dette er nødvendig for kommunens byggesaksbehandling. Kartet vil være grunnlaget når tiltakshaver eller eventuelt ansvarlig søker skal utarbeide situasjonsplan. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir mulighet for det (avhengig av hvor godt kartgrunnlaget er).



b. Toleransegrenser

Kommunen skal oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket både i situasjonsplanen og i marken (utstikking).

Plassering i marken

Tidligere kunne kommunen enten selv velge å utføre og kontrollere plasseringen eller overlate denne til utbygger. Reglene er nå endret. Kommunen kan ikke lenger kreve å utføre denne oppgaven selv.

For de søknadspliktige tiltakene skal tiltakshaver nå velge selv hvilket foretak som skal påta plasseringen. Oppgaven skal forestås av et foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i pb. kap. XVI. Foretaket vil da være ansvarlig for at plasseringen blir i samsvar med den godkjente plasseringen i tillatelsen, jfr. SAK § 13 annet ledd om unntak fra ansvarsrett hvor dette ikke er nødvendig.



For tiltak som er meldingspliktige eller unntatt byggesaksbehandling er det tiltakshaver som har ansvaret for riktig plassering. Her gjelder ikke reglene om ansvarsrett.

Kommuner som har oppmåling og utstikking som forretningsområde vil likevel kunne fortsette denne virksomheten. Men dette må nå skje ved konkurranse på lik linje med private foretak. Kommunen vil da måtte søke om ansvarsrett for denne oppgaven på samme måte som et annet privat foretak.

Kommunen kan gi tillatelse til å sløyfe særskilt avmerking i marken der dette er unødvendig. Dette kan f.eks. være aktuelt for mindre bygninger.

**§ 26 Rapportering til andre myndigheter**

Ifølge en rekke andre lover er kommunen pålagt å rapportere forhold i en rekke bestemte byggesaker til andre myndigheter. Kommunens rapporteringsplikt har ikke betydning for kommunens behandling av byggesaker og hva som kan kreves av opplysninger i den enkelte søknad eller melding. Kommunen kan ikke nekte eller holde tilbake tillatelse under henvisning til at slike opplysninger mangler. Rapportering til andre myndigheter er kommunens oppgave og ansvar.

§ 26 nevner to av disse regelverkene:

- Forskrift av 10 desember 1999 nr. 129 om rapportering og registrering av luftfartshindre
- Forskrift av 28. april 1987 nr. 369 om føringen av grunn-eiendoms-, adresse- og bygningsregister

Flere steder i denne veiledningen har vi vist til kulturminneloven § 25 annet ledd, som gir kommunen plikt til å sende søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 til kulturminnemyndigheten, senest fire uker før søknaden avgjøres.



Kap VIII

Kontroll av tiltak

Dette kapitlet gir utfyllende regler til § 97 nr. 1 om kontroll med tiltak. Kontrollreglene gjelder kun for tiltak som er søknadspliktig etter pbl. § 93. For øvrige tiltak (meldingssaker og tiltak som verken er søknads- eller meldingspliktige) gjelder ikke reglene om kontroll, det er da tiltakshaver som er ansvarlig for at reglene blir fulgt.

Hensikten med reglene om kontroll er å redusere feil og mangler i forhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. samt tillatelsen og vilkår i denne. Feil og mangler medfører byggskader som har, og har hatt, et for stort omfang i Norge. Det er også et problem at det oppstår unødige store skader på personer og eiendom ved katastrofesituasjoner som brann og orkan. Slike skader kunne vært unngått eller begrenset hvis de tekniske forskriftene hadde vært fulgt.

Plan- og bygningsloven legger opp til at kontroll skal være en planlagt og ettersporbar aktivitet i ethvert søknadspliktig tiltak.

Reglene om kontrollplan er endret. Planen skal ikke lenger godkjennes av kommunen. Videre er planen forenklet til en egenerklæring om at kontroll vil bli foretatt i samsvar med foretakets system. Eventuelle viktige og kritiske kontrollområder skal fremgå av planen.

Alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres

Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om kontroll dersom kontroll er unødvendig.

Kontrollen forestås av foretak som har ansvarsrett

Til å gjennomføre kontrollen er tiltakshaver pålagt å bruke foretak som kan få ansvarsrett (foretak som er tilstrekkelig kvalifisert til å forestå kontrollopgaven). Kontrollen kan enten forestås av den utøvende selv (egenkontroll) eller et annet foretak (uavhengig kontroll). Foretakenes kvalifikasjoner og kontrollplanen vil være utslagsgivende for dette valget.

Kommunen skal ikke selv kontrollere, men påse at kontrollen blir betryggende gjennomført av kontrollan-

svarlig foretak. Gjennom dette skal kommunen bygge opp om den kontrollen som utføres i prosjektet, ikke overta den fra de som har oppgaven og ansvaret.

Kontrollplan

I lov og forskrift brukes ordet "kontrollplan" i betydningen en plan for kontrollen. Kontrollen skal være en planlagt aktivitet og den skal gjennomføres planmessig. Få prosjekter er like og det er derfor viktig at denne planlagte aktiviteten er tilpasset det enkelte prosjektets behov for kontroll og at kontrollforetakets system kan tilpasses prosjektene. Bruken av ordet "kontrollplan" medfører altså ikke at kommunen skal være mottaker av en omfattende dokumentsamling om kontroll av den enkelte detalj. Kommunen skal motta en kontrollplan - en plan for kontrollen - som gjør det mulig å etterspore den kontrollen som er gjennomført.

Ansvarlig søker skal som en del av søknaden for tillatelse til tiltaket fremlegge en kontrollplan som viser helhetlig kontroll for prosjektering og utførelse.

Kontrollplan er en forpliktende erklæring fra kontrollansvarlige om at kontroll skal gjennomføres etter reglene pbl. § 97 og SAK §§ 27 - 33. Eventuelle viktige og kritiske kontrollområder som skal dokumenteres særskilt skal fremgå av planen. Planen skal sendes kommunen sammen med søknad om tillatelse. Kommunen kan kreve de endringer i planen den finner nødvendig.

Gjennomføring av kontroll

Kontrollen skal skje fortløpende gjennom hele byggeprosessen med grunnlag i foretakets styringssystem. Kontrollen i prosjekteringsfasen skal bekrefte at det prosjekterte stemmer med de krav som plan- og bygningslovgivningen stiller til tiltaket. Kontrollen i utførelsesfasen skal bekrefte at tiltaket er i samsvar med det ferdigprosjekterte tiltaket og gitte tillatelser.

Dokumentasjon av kontroll

Kontrolldokumentasjonen skal ikke sendes kommunen, men skal tas vare på av foretaket og være tilgjengelig ved tilsyn fra kommunen.

Avslutning av kontroll

Når tiltaket er ferdig skal det foreligge dokumentasjon som viser at kontroll for prosjektering og utførelse er gjennomført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen. Bekreftelsen på dette gis i en kontrollerklæring som sendes ansvarlig søker. Ansvarlig søker skal videresende erklæringen til kommunen, koordinert med eventuelle andre kontrollerklæringer der det er flere kontrollerende. Erklæringen er grunnlaget for kommunens utferdigelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.



§ 27 Foretakenes kontroll

Ansvarlig kontrollforetaks oppgave

- gjennomføre og dokumentere nødvendig kontroll i samsvar med
 - kontrollforetakets system, og
 - kontrollplanen
- Særlig vekt på at kontroll skjer i riktig fase i forhold til selskaps fremdriftsplaner.

Kommunen venter når kontroll er unødvendig

§ 27 Foretakenes kontroll

Kontroll av prosjektering og utførelse skal forestås av kvalifiserte foretak med ansvarsrett for oppgavene. Kommunen skal behandle søknad om ansvarsrett. Søknad om ansvarsrett er en integrert del av søknaden for tiltaket og skal behandles som det. Godkjenning gis når foretaket oppfyller kravene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF). I søknaden må det spesifiseres hvilke oppgaver foretaket ønsker å påta seg å kontrollere.

Kontrollen skal gjennomføres med grunnlag i foretakenes styringssystemer og kontrollplan. Det skal i søknaden fremgå at kontrollen er integrert i kontrollforetakets styringssystem. Styringssystemet er et hjelpemiddel for å sikre at kontrollen blir tilfredsstillende og effektivt gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller medhold av pbl. og de gitte tillatelser.

De ansvarlig kontrollerende foretakene er selv ansvarlig for at styringssystemet til enhver tid oppfyller kravene i GOF kap. II og at det anvendes under kontrollen.

Ansvarlig kontrollerendes ansvar og plikter

De ansvarlige kontrollerende foretakene er ansvarlig for hele kontrollen, herunder at viktige og kritiske kontrollområder dokumenteres særskilt.

Foretak med ansvarsrett for kontroll av prosjekteringen skal:

- bistå ved utarbeidelsen av kontrollplan, det er ansvarlig søker som skal påse at kontrollplan lages



§ 27

- sørge for at det blir gjennomført kontroll av tegninger, beregninger og beskrivelser i henhold til kontrollplanen
- avdekke om dette materialet er i samsvar med offentlige krav eller ikke
- påse at det er foretatt tilstrekkelig prosjektering
- identifisere (åpne) avvik
- påse at avvik blir lukket av ansvarlig prosjekterende
- dokumentere all kontroll og avviksbehandling
- kontrollere om prosjekterende foretak har styringssystem som dekker oppgaven og at det er i bruk
- melde fra til kommunen og ansvarlig søker dersom prosjekterende ikke lukker avvik
- utarbeide kontrollerklæring for oversendelse til ansvarlig søker

Foretak med ansvarsrett for kontroll av utførelsen skal:

- kontrollere at utførelsen er i henhold til prosjekteringen (tegninger, beskrivelser etc.) og tillatelse(n)
- identifisere og rapportere til ansvarlig søker dersom det oppdages prosjekteringsfeil eller manglende prosjektering
- kontrollere at nødvendige beskrivelser og arbeidstegninger ligger på byggeplassen
- identifisere (åpne) avvik
- påse at avvik blir lukket av ansvarlig utførende
- dokumentere all kontroll og avviksbehandling
- påse at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for de produkter som inngår i arbeidet
- kontrollere om utførende har styringssystem som dekker oppgaven og at det er i bruk
- melde fra til kommunen dersom utførende ikke lukker avvik

Tverrfaglig kontroll - koordinering av kontrolloppgaver

Regelverket åpner for at det kan gjennomføres tverrfaglig kontroll. Det anbefales at viktige og kritiske områder underlegges slik kontroll. Når det i prosjekteringen er flere oppgaver med tilhørende kontrollområder, kan det oppstå en situasjon der prosjektering og kontroll av de forskjellige områdene ikke lett henger sammen. Vi får grenseområder hvor resultatet av prosjekteringen enten blir motstridende eller blir utelatt fordi den ene tror at den andre ivaretar problemet og omvendt. Slike grenseflater er ofte vesentlige for resultatet, selv om de ikke kan karakteriseres som viktig eller kritiske. Et eksempel kan være tetting rundt gjennomføringer i brannskiller; hvem har ansvar for å lage beskrivelsen, og hvem har ansvar for å kontrollere dette.

For å unngå at det svikter i slike grenseflater må det i den planlagte kontrollen være klart hvilket kontrollområde som grensesnittet skal legges under. Helheten må kontrolleres av ett foretak og ansvaret for dette må angis. Dette kan gjøres ved at det beskrives tverrfaglig kontroll av f.eks. TEK's krav til et byggverks egenskaper så som brannsikkerhet, akustikk e.l. Det bør på samme måte, i planen, beskrives hvilke kontrollforetak som skal forestå sammenfatning og koordinering av alle kontrolloppgavene.

Detaljeringsgrad for prosjekteringen

Det vil ofte være behov å vurdere hvor detaljert prosjekteringen skal være før kontrollansvarlige kan erklære at nødvendig prosjektdokumentasjon er utarbeidet. Tradisjonelt har de som har vært ansvarlig for utførelsen valgt mange av de tekniske løsningene. Dessverre har det vist seg at det i slike tilfeller ofte blir gjort feil valgt. Det er derfor et viktig prinsipp at valg av løsninger er prosjektering, og skal utføres og kontrolleres av foretak som er godkjent for prosjektering og prosjekteringskontroll.

Unntak fra kontroll

Kommunen skal gjøre unntak fra kravet om kontroll i forskriftens kap. VII hvor dette er unødvendig. Unntaket skal i så fall fremgå av tillatelse. Det er kommunen som avgjør om kontroll er nødvendig på bakgrunn av forslag fra tiltakshaver/ansvarlig søker. Dette vil være aktuelt hvor tiltaket ikke er underlagt kravene i TEK. Typiske saker hvor det normalt ikke er nødvendig å kreve kontrollplan er:

- Bruksendringer hvor det ikke vil være bygningstekniske arbeider som i seg selv er søknadsplichtige (lettvegger og overflatearbeider, ny innredning osv.)

- Mindre rivearbeider der det ikke er behov for egne prosedyrer for riving osv.
- Tiltak, som ut fra materielle krav kunne vært meldepliktige men som blir søknadspliktige av formelle årsaker
- Mindre tiltak som kun skal utføres i samsvar med monteringsanvisning.



§ 28 Innsending av kontrollplan til kommunen

Kontrollplanen er en del av søknad om tillatelse og skal sendes kommunen som vedlegg til slik søknad. Kontrollplanen er en forutsetning for at kommunen kan ta saken opp til behandling.

Forskriften fastslår at kontrollplanen skal være helhetlig for prosjektering og utførelse. Oppsplittet og usammenhengende kontroll skal unngås.

Ved trinnvis saksbehandling skal kontrollplanene sendes kommunen senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Det er likevel ikke noe til hinder for å sende inn kontrollplan ved søknad om rammetillatelse. Det kan være praktisk å ha den avklart med kommunen før den skal brukes.

Kontrollplan er ikke nødvendig dersom kommunen i medhold av SAK § 27 annet ledd har gjort unntak fra kravet om kontroll.

Det skal utarbeides kontrollplan som omfatter prosjektering og utførelse. Det skal klart fremgå av planen om den omfatter hele eller deler av tiltaket. Hva en kontrollplan skal inneholde er nærmere regulert i SAK § 29, se nedenfor. Kommunen skal ikke godkjenne kontrollplanen.



§ 29 Kontrollplan

Kontrollplan er en erklæring hvor ansvarlig kontrollerende forplikter seg til å gjennomføre kontroll etter reglene i pbl. § 97 og SAK §§ 27 - 33. Kontrollplan er en forutsetning for å få tillatelse.

Den underliggende kontrolldokumentasjonen (styringssystem, sjekklister m.m.) skal ikke sendes inn, men ligge i foretaket og fremvises ved kommunens tilsyn.

1. Ansvarlig søker skal påse at kontrollplan utarbeides

Ansvarlig søker har koordineringsansvaret for kontrollen gjennom hele byggesaken. Søker skal sørge for at det blir utarbeidet kontrollplan og at de ansvarlige foretakene til enhver tid er kjent med planene. Videre skal søker påse at de ansvarlig kontrollerende foretak har styringssystemer som ivaretar kontrollen.



§ 29

Ansvarlig søker har ansvar for å utarbeide planen, gjerne i samarbeid med ansvarlig kontrollerende. Søker er også ansvarlig for at de kontrollerende planlegger kontrollen i samsvar med kontrollplanen.

2. Kontrollplan er egenerklæring

Kontrollplanen er en erklæring fra det ansvarlig kontrollerende foretak om at det vil gjennomføre kontroll i samsvar med plan- og bygningslovens regler om kontroll og foretakets styringsystem.

For de aller fleste tiltak er det tilstrekkelig at kontrollplanen utformes som en slik erklæring, det gjelder boliger så vel som næringsbygg. At den tekniske forskriften tar opp egenskaper som skal tilfredsstilles i ethvert prosjekt gjør ikke disse egenskapene så viktige og kritiske at de må fremheves i planen for kontrollen. Alle bygninger skal f.eks. være gode nok brannteknisk og tåle et norsk klima. Med mindre det er noe spesielt ved tiltaket for disse egenskapene, forutsettes en egenerklæring å være tilstrekkelig. Den normale kontrollplanen vil etter regelendringene i 2003 være egenerklæring om at kontrollen vil bli foretatt i samsvar med foretakets eget system for kontroll. Er det noe spesielt, noe viktig og kritisk, som må kontrolleres, kommer det i tillegg til egenerklæringen, se nedenfor.

3. Kontrollplan for viktige og kritiske kontrollområder

I de aller fleste sakene vil det være tilstrekkelig at kontrollplanen gis i form av en egenerklæring. Men det kan tenkes enkelte tilfeller hvor kontrollen bør fokuseres særskilt på et eller flere viktige og kritiske kontrollområder.



Hva er viktige og kritiske kontrollområder

Viktige og kritiske kontrollområder er områder hvor feil erfaringsmessig ofte oppstår og kan få store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. For å sikre riktig gjennomføring skal kontrollplanen tydeliggjøre hvilke områder dette er hvor kontrollen skal dokumenteres særskilt.

Viktige områder kan være krav som det samfunnsmessig er viktig å sikre gjennomføring av.

Kritiske områder sikter til fare for vesentlig konsekvenser i forhold til helse, miljø og sikkerhet som f.eks. brannsikkerhet i store forsamlingslokaler, hoteller, sykehus m.m., brannsikkerhet og konstruksjonsikkerhet ved ombyggingsarbeider, lydisolasjon ved bygging i støysoner m.m.

Om det foreligger viktige og kritiske kontrollområder er en objektiv vurdering av oppgaven som sådan, uavhengig av foretakets kvalifikasjoner.

Hvordan viktige og kritiske kontrollområder skal synliggjøres i planen

Kontrollplanen skal beskrive de deler av prosjekteringen og utførelsen som skal dokumenteres særskilt. Dette vil først og fremst være i forhold til krav i TEK, men kan også være andre krav satt i rammetillatelsen eller lokale vedtekter, jf. pbl. § 4.

I kontrollplanen for de viktige og kritiske kontrollområdene skal det spesifiseres:

- Det viktige og kritiske området.

- Grunnlaget.
- Hvem som står som ansvarlig kontrollerende for det viktige og kritiske kontrollområdet.

4. Kommunen kan kreve endringer i planen

Kommunen kan kreve de endringer og tillegg som er nødvendig for å sikre at kontrollen gjennomføres i samsvar med kontrollreglene i pbl. og SAK. §§ 27 - 33 samt gitte tillatelser.

Det er bare i de tilfeller hvor planen ikke oppfyller kravene i SAK § 29 nr. 1 - 3 at kommunen kan kreve endringer eller tillegg i planen. F.eks. at viktige og kritiske kontrollområder er utelatt.

Kommunen har også adgang å kreve endringer i kontrollplanen etter at tillatelse er gitt. Det bør bare gjøres dersom det er grunn til å anta at kontrollen ikke gjennomføres i tilstrekkelig grad, eller at det er påvist at den ikke er tilstrekkelig. Kommunens avgjørelse om endringer i kontrollplanen etter at tillatelse er gitt er et enkeltvedtak som kan påklages. Ansvarlig søker skal påse at kommunens krav om endringer og tillegg tas inn i planen og blir sendt de ansvarlige kontrollforetakene og at disse er kjent med planen. Søker skal også sørge for at den reviderte planen sendes kommunen.

5. Underretning ved mangelfull kontrollplan

Hvis et kontrollforetak oppdager at kontrollplanen ikke er dekkende for foretakets kontrolloppgaver har det plikt til å si fra til ansvarlig søker om dette. Ansvarlig søker må deretter vurdere behovet for endringer.

§ 30 Godkjenning av kontrollform

Kontrollen kan enten gjennomføres som dokumentert egenkontroll eller uavhengig kontroll. Kommunen skal i hver enkelt byggesak vurdere om det er behov for uavhengig kontroll. Kontrollformene er:

- Dokumentert egenkontroll som forstås av det ansvarlig prosjekterende eller ansvarlig utførende foretak selv.
- Uavhengig kontroll forstås av et annet foretak enn de(t) som har ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

Reglene om kontroll er de samme uavhengig av kontrollform

Resultatet av kontroll forutsettes å være det samme i de to

kontrollformer. Det vil også være de samme krav til kontrollomfang, dokumentasjon, kontrollsystem og nødvendig kompetanse i begge tilfeller. Det er prosjektet selv som er utslagsgivende for kontrollens omfang, ikke hvilken kontrollform som er valgt.

De to kontrollformene kan benyttes hver for seg eller i kombinasjon. Det er den godkjente kontrollplanen som styrer hvilken form skal benyttes til hvilke kontrolloppgaver.



Valg av kontrollform. Kommunen avgjør

Hvilken kontrollform som skal anvendes skal fremgå av søknaden. Det er ansvarlig søker som foreslår kontrollform. Men det er kommunen som avgjør hvilken kontrollform som skal anvendes. Kommunen skal sammen med ansvarsrett vurdere kontrollform i hver enkelt søknad med grunnlag i de momenter som er listet opp i SAK § 30 annet ledd.

Kommunen skal godkjenne dokumentert egenkontroll når den anser egenkontroll å være tilstrekkelig for tiltaket det gjelder. Kommunen bør kreve uavhengig kontroll når den ut fra en vurdering finner det nødvendig.

Selv om egenkontroll er valgt som (hoved-)kontrollform kan det benyttes uavhengig kontroll til enkelte kontrollaktiviteter, når det er nødvendig av kvalifikasjons- eller pålitelighetshensyn. Eksempel på tiltak hvor uavhengig kontroll bør vurderes er tiltak der feil prosjektering og/eller utførelse kan få stor betydning for helse, miljø eller sikkerhet.

Uavhengig kontroll er ingen unntaksregel, men skal benyttes i alle saker hvor dette nødvendig for å kunne sikre en tilfredsstillende kontroll. Det anbefales at kommunene i større grad vurderer bruk av uavhengig kontroll for å sikre at tiltaket blir i samsvar med bestemmelser gitt i eller i

medhold av pbl. Kommunal- og regionaldepartementet har signalisert at det kan være grunn til å vurdere uavhengig kontroll i flere tilfeller - særlig hvor kontrollplanen viser viktige og kritiske kontrollområder eller hvor kontrollforetakets styringssystem synes mindre egnet pga. manglende praksis, perifer fagkompetanse, høy vanskelighetsgrad (tiltaksklasse), kontrollområdets viktighet osv.

Det er tiltakshaver som må bære kostnadene ved uavhengig kontroll, på samme måte som som ved dokumentert egenkontroll.

Hva som avgjør kontrollformen

Forskriftens § 30 annet ledd har en oppregning av forhold som kommunen skal legge vekt på ved vurdering av kontrollformen for det enkelte tiltaket:

- kontrollforetakets kvalifikasjoner
- kontrollforetakets gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag
- valg av løsninger
- sannsynlighet for feil
- tiltakets vanskelighetsgrad
- konsekvenser ved feil eller mangler
- andre forhold ved tiltaket

Det er prosjektets behov for egnet kontrollform som skal



være avgjørende. For tiltak uten viktige eller kritiske kontrollområder er det liten grunn til å kreve uavhengig kontroll dersom egenkontroll kan gjennomføres på kvalifisert måte.

Valg av løsninger hvor det ikke kan vises til tidligere erfaringer, konstruksjoner der det er knyttet høy personrisiko ved eventuelle feil, vesentlige ombygninger der tilstanden i det eksisterende bygget er usikker, vanskelige grunnforhold o.l. kan gi grunnlag for styrket kontroll gjennom valg av uavhengig kontroll. Der prosjektering er utført med analysemetoder bør valg av uavhengig kontroll vurderes særskilt utifra fagområdet og de generelle vurderingskriterier som legges til grunn.

Krav til uavhengighet

Krav til uavhengighet etter pbl. medfører at det foretak som påtar seg ansvar som uavhengig kontrollforetak er en annen juridisk enhet enn det foretak som har ansvar for det som skal kontrolleres. Foretakene må minimum ha forskjellige registreringsnumre i enhetsregisteret. De to foretakene skal ha hver sin ansvarsrett i forhold til kommunen. Pbl. sier ingenting om det privatrettslige forhold mellom de to foretakene. Likevel må kommunen kunne kreve at foretakene kan dokumentere at det er en reel uavhengig kontroll som blir gjennomført, jf. Ot.prp. nr. 39 for 1993-94 s. 76. Dette taler for at foretak innen et konsern ikke bør kontrollere det andre foretak i konsernet prosjekterer eller utfører.

Valg av annen kontrollform ved vesentlig svikt i kontrollen

Ved oppdagelse av vesentlig svikt i kontrollen (se pbl. § 97 nr. 2 annet ledd) kan kommunen gi pålegg om stans av tiltaket inntil forholdet er brakt i orden. Kommunen kan i den sammenheng kreve en annen kontrollform.

Kommunens krav om annen kontrollform etter at tillatelse er gitt er et enkeltvedtak som kan påklages.

Det skal selvfølgelig ikke kreves annen kontrollform hvor den uavhengige kontrollen svikter. I så fall blir det aktuelt å kreve kontrollen gjennomført av annet foretak.

Dersom kommunen krever uavhengig kontroll må tiltakshaver finne et annet kvalifisert foretak som kan stå som ansvarlig kontrollerende. Skjæringspunktet mellom ansvarsrettene må klart defineres.

§ 31 Gjennomføring av kontroll

Kontrollen skal skje fortløpende gjennom hele byggeprosessen. Denne bestemmelsen beskriver nærmere hvordan kontrollen skal gjennomføres.

Generelt

Kontrollen skal skje etter egnede metoder.

Kontrollanvisninger i standarder skal legges til grunn så langt det passer. Egnede metoder kan f.eks. være måling, undersøkelse eller prøving og tolkning av ett eller flere kjennetegn ved tiltaket. Flere standarder gir detaljert anvisning på når kontrollen kan utføres av den som løser oppgaven, når man må hente inn kontroll fra andre personer i foretaket og når kontroll skal utføres av eksterne krefter. Der standardene brukes ved prosjektering og utførelse, skal også kontrollopplegget i standardene brukes.



Kontrollsystem

Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) §§ 6 - 8 stiller krav til foretakets styringssystem. Systemet skal sikre at tiltaket blir i samsvar med krav i eller i medhold av pbl.



Kontroll av prosjektering

Kommunens vedtak om igangsettingstillatelse er basert på at prosjekteringen er kontrollert, og funnet i samsvar med rammetillatelsen og krav gitt i og i medhold av pbl. Det er derfor viktig at ansvarlig søker kan legge frem en koordinert presentasjon av den kontroll som er foretatt.

Kontrollen som ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen må utføre, kan bestå av gjennomgang av tegninger, kontrollberegning, overslagsberegning, vurderinger, tverrfaglig kontroll o.a. Kontrollen blir bekreftelse på at prosjektdokumentasjonen (tegninger, beregninger, beskrivelser o.l.) er i samsvar med krav i eller i medhold av pbl. (TEK, rammetillatelse o.l.). Prosjekteringskontrollen må være dokumentert på hensiktsmessig måte. Kontrolldokumentasjonen utover kontrollplanen og kontrollerklæringen må være tilgjengelig slik at den kan legges frem for kommunen når denne ber om det for sitt tilsyn.

Kontroll i utførelsesfasen

Utførelseskontroll skal bekrefte at utførelsen er i samsvar med kontrollerte tegninger og beskrivelser. Gjennomføringen av kontrollen vil variere noe fra et fagområde til et annet. Det vil i hovedsak bli brukt visuell kontroll, dimensjonskontroll, metodekontroll, kontroll med dokumentasjon av produkttegniskaper, egenskaps- eller ytelsesprøving (også kalt funksjonskontroll - f.eks. termofotografering, tetthetsprøving, lydkontroll, trykkprøving, funksjonskontroll av ventilasjonsanlegg, alarmanlegg o.l.).

I mange tilfeller er det vanskelig å kontrollere utførelsen direkte mot krav i pbl. og TEK slik at den egentlige



kontrollen av dette må skje ved kontroll av prosjekteringen. Forutsetningen for kontroll med utførelsen blir derfor at det foreligger kontrollert prosjektdokumentasjon som det skal kontrolleres imot.

Forholdet mellom kontrollerende og prosjekterende/utførende

Ansvarlig prosjekterende og utførende har faglig ansvar innen sitt ansvarsområde. Ved uavhengig kontroll kan det oppstå situasjoner der det er faglig uenighet mellom kontrollerende og utøvende foretak. I slike situasjoner er det viktig at foretakene er bevisst sine roller. Ansvarlig kontrollerende foretak har ansvar for å påpeke avvik, mens det utøvende har ansvar for å lukke det. Ved faglig uenighet f.eks. ved prosjektering skal kontrollerende skriftlig melde avviket til ansvarlig prosjekterende. Denne vurderer om den vil rette seg etter anvisningen fra kontrollerende eller ikke. Avviket lukkes ved å endre prosjekteringsmaterialet, eller ved å skrive et notat om hvorfor anvisning fra kontrollerende ikke følges. Hvis ansvarlig kontrollerende mener dette ikke er en holdbar løsning skal kommunen varsles. Kommunen kan eventuelt bestille en utredning fra et tredje foretak på tiltakshavers regning (pbl. § 97 nr. 2 første ledd og § 109 første ledd).

Kontroll med prosjektering parallelt med utførelse

For større prosjekter vil detaljprosjekteringen skje i takt med byggearbeidene. Igangsettingstillatelsen kan i slike tilfeller deles opp etter en på forhånd godkjent milepælsplan. Milepælsplanen og kontrollplan for utførelse sendes inn og de ansvarlige foretak godkjennes ved første gangs søknad om igangsettingstillatelse. Ingen arbeider på byggeplassen



må starte før det er gitt igangsettingstillatelse for aktuell del.

Det kan være usikkerhet om hvor detaljert prosjekteringen må være før kontrollansvarlige kan skrive ut kontrollerklæringen. Dette bør i så fall avklares med kommunen på forhånd.

Kommunens tilsyn med kontrollen

Kommunen skal påse at kontroll blir foretatt. Herunder ligger det at kommunen - avhengig av situasjonen - har plikt og ansvar for å føre tilsyn med kontrollen uavhengig av den kontrollform som er valgt.

Kommunen kan engasjere utenforstående sakkyndig bistand til dette tilsynet, dersom den selv mangler kompetanse eller kapasitet. Slikt tilsyn bør gjøres etter en oppsatt plan. Dersom kommunen har grunn til å tvile på at det foretas kontroll som forutsatt, skal den, i tillegg til planlagt tilsyn, gå inn og foreta gjennomganger av kontrollen - gjerne med stikkprøver.

Kommunen kan gi pålegg om endring av kontrollform og/eller kontrollerende foretak ved påvist vesentlig kontrollsvikt. Kriteriet på kontrollsvikt som kvalifiserer til pålegg som nevnt må være at avvik ikke er oppdaget og at dette kan føres tilbake til manglende kontrollsystem, kompetanse eller manglende oppfølging av systemet (jf. pbl. § 97 nr. 2).



Kontroll av tiltak med viktige og kritiske kontrollområder

Der hvor det i kontrollplanen er tatt inn viktige og kritiske kontrollområder som beskrevet i SAK § 29 nr. 3 skal disse punktene kontrolleres særskilt.



Avviksrapportering

For begge kontrollformer må kontrollrutiner inneholde system for rapportering og oppfølging av avvik - når det er oppdaget slike forhold ved materialer, metoder, komponenter at det ferdige byggverk med omgivelser ikke kommer til å oppfylle egenskapskrav som forutsatt.

For å skape tillit til kontrollen, bør den kontrollerende ha utarbeidet en avviksrapport. Når avviket rapporteres er det en fordel å være konkret og direkte på sak med henvisning til krav.

Kontrollansvarlig foretak må kontrollere at avviket er tilfredsstillende korrigert. Dette skal dokumenteres. Er korleksjon ikke foretatt innen fastsatt frist må den ansvarlige kontrollerende melde dette fra til kommunen.

Avvik i prosjekteringen som går ut over tillatelsen må godkjennes av kommunen før de utføres.



§ 32 Dokumentasjon av kontroll. Arkivering og tilrettelegging for tilsyn

Dokumentasjonen skal ha god kvalitet og være systemati-

sert slik at det er mulig å verifisere om resultatet er i samsvar med tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dokumentasjonen av kontrollen skal synliggjøre at nødvendig og helhetlig kontroll er gjennomført. Dokumentasjonen kan skje ved bruk av rapporter, sjekklister, eller fotografering/videofilming. Bruk det som best passer med prosjektet og som viser hvordan arbeidet var utført på vedkommende del av tiltaket.

Kontrolldokumentasjonen skal ikke sendes inn til kommunen, men ligge hos kontrollforetaket og være tilgjengelig for kommunen ved tilsyn.

Kontrolldokumentasjon

Hensikten med kontrolldokumentasjon er å vise at kontroll er utført med et visst innhold og resultat. Form og innhold av kontrolldokumentasjonen er viktig for den tillit kommunen kan ha til kontrollen.

Det kan være hensiktsmessig å bruke sjekklister for registrering av kontrollresultater og som huskeliste. Sjekklisten må inneholde resultat av kontrollen. Det bør på hensiktsmessig måte angis hvilket krav det er kontrollert mot med henvisning til kravreferanse - prosjekt materialet, byggeanvisning, egen prosedyre, monteringsanvisning, standard o.l.

Det bør gjøres til fast rutine at det, i forbindelse med kontroll av en aktivitet eller et resultat, alltid kontrolleres at det foreligger kravsdokumentasjon. Der det er aktuelt å bruke utfyllende dokumentasjon, sjekkes det at den er riktig for bruken. Det må kontrolleres at dokumentasjon er av gyldig utgave med siste godkjente endringer. For prosjekteringen vil



§ 33

dette være teknisk forskrift, Norske standarder o.l., mens det for utførelsen vil være kontrollerte tegninger, beskrivelser o.l.

Der det er mer hensiktsmessig, kan en f.eks. bruke kopi av en tegning eller tegningsutsnitt (kontrollkopi), til å avmerke resultat av kontroll - kontroll av riktig mål kan f.eks. "hakes" av.

Dagboksnotater er ofte velegnet for registreringer av kontrollresultater for enklere arbeider.

Tiltak uten viktige kontrollområder

Kontrollen skal dokumenteres og vise at den er gjennomført som beskrevet i foretakets styringssystem.

Kontroll av viktige og kritiske kontrollområder

Viktige og kritiske kontrollområder skal ha dokumentasjon som er:

- utførlig
- fullt ut dekker kontrollområdene
- har sporbarhet mellom resultat og ansvar
- viser om den planlagte kontrollen faktisk er gjennomført
- viser at resultatet stemmer med reglene
- viser at styringssystemer er brukt

Oppbevaring av dokumentasjon

De ansvarlige foretakene må påse at underrådgivere og



underentreprenører oppbevarer dokumentasjonen i sine foretak. Forskriften regulerer ikke hvor kontrollforetakets arkiv geografisk ligger utover at dokumentasjonen skal være lett tilgjengelig. Det kan være praktisk der bygningen overlates til profesjonelle brukere at dokumentasjonen oppbevares som del av grunnlaget for bygningens videre drift og liv.

Dokumentasjonen bør oppbevares også etter at ferdigattest er gitt da kommunen også kan føre tilsyn etter at byggesaken er avsluttet. Dette vil kunne være aktuelt dersom det i ettertid oppdages alvorlige feil ved tiltaket som kan ha store konsekvenser for sikkerhet, helse og miljø. Men foretaket har også en egeninteresse av å bevare dokumentasjonen i ettertid som følge av mulige etterfølgende reklamasjoner på privatrettslig grunnlag.



§ 33 Avslutning av kontroll. Kontrollklæring

Ansvarlig kontrollerende foretak skal gjennomføre kontroll for å klarlegge status for aktuelle myndighetskrav før tiltaket tas i bruk.

Kontrollerklæring

Når kontrollansvarlige har gjennomført kontrollen skal det skrives ut en erklæring hvor det bekreftes at kontroll innenfor eget ansvarsområde er gjennomført i samsvar med kontrollplanen og funnet i orden. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens behandling av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse Underliggende kontrolldokumentasjon som sjekklister mv., skal kunne fremlegges dersom kommunen ber om det i sitt tilsyn, jf. pbl. § 10-1 og SAK § 35.

Kontrollerklæringen skal sendes ansvarlig søker som skal videresende den til kommunen sammen med søknad om igangsettingstillatelse (for prosjektering) eller krav om

ferdigattest/anmodning om midlertidig brukstillatelse (for utførelsen).

Tilbakeholdelse av kontrollertklæring

Det kan tenkes at kontrollansvarlig holder tilbake kontrollertklæringen som følge av forhold utenfor pbl, eksempelvis kontraktsrettslig tvist. Før kontrollertklæring foreligger kan ikke kommunen ta stilling til om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Tiltakshaver har adgang til å trekke inn nytt foretak som kan overta kontrolloppgavene og utstede kontrollertklæring. Det krever at det nye kontrollforetaket oppfyller kravene til ansvarlig kontrollert og får ansvarsrett i kommunen.

Gjennomgang av metode eller kontroll av resultat

For noen arbeider - f.eks. støpning og etterbehandling av betong - kan sluttresultatet vanskelig kontrolleres. Kvaliteten av utstøpte prøver sier bare hva materialfastheten er under standardiserte forhold. Resultatet avhenger av at en har gjennomarbeidede betongprosedyrer å arbeide etter og at disse er forstått og blir fulgt.

Det kan derfor ofte være å foretrekke at visse arbeidsoperasjoner gjennomgås i forkant. Dermed økes sannsynligheten for at resultatet blir riktig. Det bør vurderes fra gang til gang om dette kan komme i stedet for å kontrollere resultatet i etterkant eller som et supplement.

Kontroll av at prosedyrene følges, kan med fordel gjøres som stikkprøver. Det vil ellers kreve uforholdsmessig stor kontrollinnsats.

Kontrollertklæring

Ansvarlig kontrollert skal bekrefte at kontrollen er ferdig gjennomført etter kontrollplanen. Dette gjøres ved at kontrollansvarlig foretak skriver en kontrollertklæring hvor det bekrefter at arbeidene for eget ansvarsområde er kontrollert i samsvar med kontrollplan og funnet i orden. Kontrollertklæringen vil være grunnlaget for kommunens utferdigelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kontrollertklæringen inneholder uriktige opplysninger vil dette kunne få som konsekvens at ferdigattesten eller den midlertidige brukstillatelsen må tilbaketrekkes. Uriktige eller villedende opplysninger til kommunen er også belagt med straffeansvar, jf. pbl. § 110 nr. 7.

Kontrollertklæringens innhold

Det bør videre beskrives hvilken kontroll dokumentasjon som er utarbeidet. Dette kan være sjekklister, foto av innelukkede konstruksjoner, rapport fra lydmålinger o.l. Denne dokumentasjonen skal ikke oversendes kommunen i den enkelte sak, men være tilgjengelig hvis kommunen ønsker å gjennomføre tilsyn. Standardiserte blanketter for kontrollertklæring kan med fordel benyttes.

Kontrollertklæringen sendes ansvarlig søker og videre til kommunen

Kontrollertklæringen sendes ansvarlig søker som videresender den til kommunen sammen med eventuelle andre kontrollertklæringer for tiltaket. Kommunen skal på bakgrunn av erklæringen utferdige ferdigattest dersom tiltaket er bekreftet i samsvar med tillatelsene og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., se SAK § 34.

Kommunen kan kreve tilleggsopplysninger

De kommunale bygningsmyndigheter plikter å påse at de ansvarlige kontrollforetakene gjennomfører kontrollen i samsvar med kravene i §§ 27 - 33. I denne sammenheng kan kommunen kreve ytterligere opplysninger i tillegg til kontrollertklæringen for å få dette bekreftet.



Kap IX

Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn

Før tiltaket kan tas i bruk må det innhentes ferdigattest. Dette markerer avslutningen av byggesaken. Kommunen skal gi ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er kontrollert å være prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Midlertidig brukstillatelse kan likevel gis ved mangler av mindre betydning.



§ 34 Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

- 1. Ferdigattest**
 - Hvem skal kreve ferdigattest?
 - Ferdigattest er et enkeltvedtak
- 2. Midlertidig brukstillatelse**
 - Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller brukstillatelse
- 3. Rapportering av endelig plassering**

§ 34 Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

1. Ferdigattest

Når et tiltak etter pbl. § 93 er ferdig i henhold til tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal kontrollansvarlige avslutte kontrollen (pbl. § 99). Finner kontrollansvarlige å kunne anbefale ferdigattest skal han skrive ut en kontrollklæring hvor det bekreftes at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Dersom resultatet av kontrollen viser at det ikke finnes mangler og byggearbeidene er fullført, skal kommunen utstede ferdigattest, se pbl. § 99 nr. 1. Før arbeidene er fullført har ikke kommunen adgang til å utferdige ferdigattest. Det er heller ikke adgang til å utferdige ferdigattest på vilkår.

Ikke enhver mangel er til hinder for at ferdigattest kan gis. Mindre og ubetydelige mangler kan godtas. Ved en slik vurdering må en vektlegge mangelens betydning for liv, helse og sikkerhet. Videre må det legges på omkostningene ved å rette den og mulighetene for å unngå ulemper uten bygningsmessige forandringer.

Kommunens vurdering er kun avgrenset til at kontrollklæringen er i orden. Men kommunen skal føre tilsyn dersom den sitter inne med opplysninger eller har mistanke om at tiltaket har feil eller mangler.

Hvem skal kreve ferdigattest

Det er ansvarlig søker som sender kontrollklæringen til kommunen (pbl. § 98 nr. 1 tredje ledd).

Hvis det er flere ansvarlig kontrollerende skal hvert foretak avgi en kontrollklæring for sitt ansvarsområde. Søker legger kontrollklæringene ved sin melding om avsluttet arbeid. Meldingen sendes kommunen, jf. pbl. § 98 nr. 1.

Ut fra de innsendte opplysningene skal kommunen vurdere om vilkårene for å gi ferdigattest er tilstede. Kommunen har plikt til å utferdige ferdigattest når vilkårene for det er innfridd.

Ferdigattest er et enkeltvedtak

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jfr. forvaltningslovens § 28).

Midlertidig brukstillatelse

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan midlertidig brukstillatelse gis når kommunen finner det ubetenkelig, se pbl. § 99 nr. 2. Manglene må ikke ha særlig betydning for sikkerhet eller helse for personer som bruker tiltaket/byggverket. Noen slike mangler kan imidlertid avhjelpest midlertidig slik at fare ikke oppstår. Et eksempel på dette kan være solid fysisk avstenging av dør mot manglende veranda. Forhold som reduserer brannsikkerheten for personer anses som vesentlig mangel, og vil normalt utelukke midlertidig brukstillatelse for byggverket eller aktuell del av det. Dette kan f.eks. gjelde ved manglende vanntilførsel til sprinkleranlegg eller manglende merking av rømningsveier.

Ved midlertidig brukstillatelse skal mangler rettes innen en frist som settes av kommunen, se pbl. § 99 nr. 2. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet. Midlertidig brukstillatelse forutsetter derved at det gjøres avtale med ansvarlig utførende om når eventuelle feil eller mangler skal utbedres og kontrolleres. Ansvarlig utførende bør derfor være representert ved kontrollen ved bemyndiget person som ved sin underskrift kan gi sin tilslutning til kontrollrapportens konklusjoner.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Dette vil kunne være aktuelt for store byggeprosjekter som bygges i flere trinn.

Kommunen har ingen adgang til å utstede midlertidig brukstillatelse og ferdigattest uten at nødvendig kontroll og vurdering er foretatt. Det er derfor viktig å understreke at kravene her må følges, spesielt for å sikre en reell gjennomføring av de nye ansvars- og kontrollformene.

Avslag på anmodning om midlertidig brukstillatelse er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen. I avslaget skal det underrettes om klageadgangen, jfr. forvaltningslovens § 27 tredje ledd.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er heller ikke adgang til å la andre ta tiltaket i bruk.

Kommunen kan kreve oppdaterte tegninger og situasjonsplan. Kommunen kan kreve at det innsendes oppdaterte tegninger og situasjonsplan for arkivering. Dette er bare aktuelt når det er gjort endringer i forhold til de tegningene som ble godkjent som en del av tillatelsen. Oppstår det endringer underveis som går ut over rammene som er gitt i tillatelsen, skal disse søkes godkjent før de utføres. Ved ferdigstilling skal endringene synliggjøres ovenfor kommunen, gjerne ved en egen redegjørelse. Kommunen skal normalt bare registrere endringene. De oppdaterte tegningene skal være bekreftet av ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering.

3. Rapportering av endelig plassering

Ved søknad om endring av plasseringen skal ny ønsket plassering oppgis i endringsøknaden. Det skal skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan.

Det er ikke nødvendig å sende inn rapport om plasseringen sammen med anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse dersom denne er i samsvar med den gitte tillatelsen.



§ 35 Kommunens tilsyn

Kommunen har både ansvar og plikt å føre tilsyn med at bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. overholdes i kommunen. Plikten gjelder også for meldepliktige tiltak og tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

Når kommunen får melding om at et tiltak er ferdig skal den i prinsippet gi ferdigattest uten ytterligere vurdering. Men hvis kommunen har mistanke om at arbeidene ikke er tilfredsstillende utført skal den foreta tilsyn for å bekrefte eller avkrefte sine mistanker.

Hvis kommunen ved slikt tilsyn finner at det mangler kontrolldokumentasjon av vesentlige forhold kan den forlange uavhengig kontroll.

Hvis kommunen finner at tiltaket er meldt ferdig på uriktig grunnlag er dette et alvorlig forhold som bør få konsekvenser for de ansvarlige foretak og da først og fremst den kontrollerende for utførelsen.

Hva er tilsyn

Tilsyn er å påse at bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven følges. En ordbok definerer tilsyn slik:

tilsyn (av tilse), overvåking, kontroll, stå, være under t-av noen / ha, føre t- med noe(n).

Hvordan tilsynet skal gjennomføres vil måtte tilpasses hvert enkelt tilfelle og vurderes utfra hva som er mest effektivt. Oftest vil nok det å legge vekt på "overvåkning" være det mest ressurs sparende.

Hvorfor skal kommunen føre tilsyn

En forsvarlig kommunal byggesaksbehandling forutsetter at kommunen fører et effektivt og løpende tilsyn. I saker hvor kommunen sitter med opplysninger eller mistanke om at regelverket ikke følges opp, plikter kommunen å gjennomføre tilsyn.



Plan- og bygningsloven overlater et stort ansvar til de ansvarlige foretakene basert på at de til enhver tid har tilstrekkelige kvalifikasjoner, kunnskaper om regelverket og styringssystemer slik at sluttproduktet blir i samsvar med regelverket. Derfor er det helt nødvendig at kommunen følger opp at foretakene utfører oppgavene sine etter regelverket.

Tilsyn er ikke bygningskontroll

Kontrollen skal gjennomføres av foretak som har ansvarsrett for denne oppgaven. Kommunens oppgave er å påse at slik kontroll blir gjennomført på en tilfredsstillende måte og at den dokumenteres.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok. Ved tildeling av ansvarsrett har kommunen akseptert at foretakene har tilstrekkelig kompetanse til å forstå de oppgavene de har ansvar for. Tilsynet skal kontrollere at denne kompetansen brukes til å sikre at overordnede krav i pbl. blir ivare tatt i det enkelte prosjekt, og at det utarbeides dokumentasjon som bekrefter dette. Men kommunen kan ta tekniske stikkprøver som kan indikere mangelfull kontroll.

Tilsynets omfang

Hvordan tilsynet skal gjennomføres og i hvilket omfang vil variere fra tilfelle til tilfelle. I hovedsak bør kommunene føre tilsyn med foretakenes styringssystemer og selve kontrollen. Men dette må kombineres med en gjennomgang av foretakenes dokumentasjon og stikkprøver. Hvilke metoder kommunen skal anvende vil måtte vurderes fra tilfelle til tilfelle utfra hva som er mest effektivt.

Kommunen bør under tilsyn påse at de underrådgivere eller underentreprenører det ansvarlige foretaket setter bort oppgaver til, er tilstrekkelig kvalifiserte til å gjennomføre oppgavene. Herunder at de ansvarlige foretakene har et fungerende styringssystem som tilfredsstillende GOF §§ 6 - 8.

Kommunen kan føre tilsyn på alle stadier i byggesaken. Også etter at ferdigattest er utferdiget. Kommunen kan velge å varsle foretaket på forhånd eller å komme uanmeldt.

Dersom kommunen i forhåndskonferanse, se under SAK § 2 eller på annen måte varsler særlige områder som vil bli fokusert ved tilsyn, er det viktig at disse inngår i det tilsynet kommunen fører. Det at områdene er varslet kan lette gjennomføringen og forsterke effekten av tilsynet.

Tilsyn med prosjektering

Kommunen har full rett til å gjennomgå prosjekteringen

for å kontrollere om overordnede krav er ivaretatt. Det er forutsatt at tilsyn skal være i form av stikkprøvekontroll, og kommunen skal derfor ikke ha rutiner som innebærer at den ber om å få innsendt prosjektdokumentasjonen i alle saker. I prinsippet er det kontrollansvarlig foretak som skal gjennomføre kontrollen. En gjennomgang av prosjektdokumentasjonen bør som oftest ikke skje før kommunen har mottatt en kontrollerklæring fra kontrollansvarlig foretak. Ved en detaljert gjennomgang av f.eks. statiske beregninger, kan kommunen vurdere om de løsningene man kommer frem til er gode nok. Eller den kan vurdere om alle elementer er tatt med (f.eks. sperreplan) og at riktige forutsetninger er valgt (f.eks. krav til snølast). I tillegg kan kommunen kontrollere at foretakene har brukt sine styringssystemer for å sikre at krav i eller i medhold av pbl. blir ivaretatt. Finner kommunen feil bør den vurdere om systemene er gode nok. Foretakene har ansvar for å prosjektere gode nok løsninger, og kommunen skal ikke angi forslag til løsning.

Tilsyn med utførelsen

I motsetning til tilsyn med prosjekteringen kan det være hensiktsmessig å gjennomføre tilsyn med utførelsen før kontrollerklæring foreligger. Kommunen vil da kontrollere om kontrollen gjennomføres løpende og at dokumentasjon på dette foreligger.

Ved gjennomføring av tilsyn på byggeplassen vil det være hensiktsmessig å begynne med å se om utførelsen stemmer med det som er prosjektert. Finner kommunen løsninger som er i strid med tekniske krav eller tillatelsen, så må dokumentasjonen kontrolleres. Fungerer foretakenes system tilfredsstillende skal det være uproblematisk å finne ut hvorfor feil har oppstått og hvem som er ansvarlig.

Fremgangsmåten kan beskrives på følgende måte: Oppdages det en feil bør tegningene det arbeides etter kontrolleres. Disse skal være signert av ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Hvis de ikke er det, kan det gi grunnlag for at pålegg rettes mot utførende. Hvis kontrollansvarlig for utførelsen har signert på en sjekklister, kan det tyde på svikt i kontrollen og kontrollforetaket kan også være adressat for pålegg.

Hvis tegningene er signert av de ansvarlige for prosjektering og kontroll av prosjektering tyder dette på feil i prosjekteringen og disse vil bli adressat for pålegg.

Andre metoder kan være mer hensiktsmessig for å avdekke skjulte feil og mangler.

Det er viktig å legge merke til at kommunen ikke lenger skal føre byggeplasskontroll. Byggeplasskontroll skal utføres av ansvarlig foretak. Ansvar for den «gamle bygningskontrollen» er nå privatisert og overført til ansvarlige foretak. Kommunen skal gjennom sitt tilsynsarbeid, påse at kontrollen blir utført.

Samarbeide med andre offentlige myndigheter

Pbl. §10-1 annet ledd fastslår at plan- og bygningsmyndighetene også skal samarbeide med andre offentlige myndigheter (herunder lokale myndigheter) som har interesse i saker etter pbl., og eventuelt innhente uttalelse når det angår vedkommende myndighets saksområde. Ikke minst i forbindelse med en del av unntakene er det viktig å minne om at tiltak kan komme i strid med både regler om automatisk fredete kulturminner og om fredning ved enkeltvedtak, jf. kulturminneloven av 9. juni 1978 nr. 50 kap II og V.

Forholdet til brannmyndighetene

De lokale brannvernmyndighetene fører tilsyn etter lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlige stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) av 14. juni 2002. De lokale brannmyndighetene fører tilsyn i forhold til forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22 januar 1997 nr. 33. Det er verd å merke seg at denne forskriften er gitt med sikte på nye bygninger og at den ikke uten videre kan anvendes på bestående byggverk. I stor grad kan nok forskriftens funksjoner og sikkerhetsnivå bli ivaretatt, men ofte på en annen måte enn det som er angitt i REN veiledning til den tekniske forskriften, eventuelt kombinert med andre tiltak for å ivareta sikkerheten.

Ifølge pbl. § 108 skal myndigheter som utfører brannsyn melde fra til de kommunale bygningsmyndigheter dersom det oppdages forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Dersom brannmyndighet ved brannsyn etter at ferdigattest er gitt oppdager at sikkerhetsnivået i TEK ikke er oppfylt, skal de melde fra om dette til de kommunale bygningsmyndighetene. Bygningsmyndighetene skal da iverksette tilsyn ved f.eks. å be utbygger om å dokumentere at de valgte tekniske løsningene er i samsvar med kravene i TEK. Eventuelle ulovlige forhold kan kommunen følge opp med nødvendige sanksjoner. Er det feil og mangler som ikke er beskrevet i kontrollerklæringene, kan det tyde på at forutsetningene for kommunens vedtak om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke er tilstede. Vedtaket kan dermed være ugyldig.

Kap X

Diverse bestemmelser

Dette kapitlet inneholder bl.a. regler om byggesaksgebyr, tvangsmulkt, ikrafttreden av forskriften og overgangsbestemmelser.



§ 36 Gebyrer

Kommunen kan ta gebyr for behandling av søknader og meldinger om tiltak. Kommunestyret vedtar gebyrregulativ etter pbl. § 109. Kommunens fastsetting av gebyrregulativ følger forvaltningslovens regler for forskrifter (§§ 37 - 39).

Gebyret skal baseres på selvkost

Lovens øvre grense for gebyr er selvkost. Med selvkost menes den merkostnad kommunen påføres ved behandle den aktuelle saken. Det innebærer at gebyret skal dekke utgiftene til saksbehandling av den konkrete sak samt en

viss andel av administrasjonskostnadene knyttet til saken. Kommunal- og regionaldepartementet har utgitt retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester (H-2140).

Gebyrregulativene varierer etter saks- og vedtakstype. Nivået på gebyrene varierer også. Det kan være eget gebyr for søknad om dispensasjon. Det må beregnes lavere gebyr for å godkjenne ansvarlige foretak for ansvarsrett når de har sentral godkjenning enn der foretakene ikke er sentralt godkjent.

Gebyrsatsene bør ikke knyttes opp mot antall m2 eller tiltaksklassen på byggetiltaket. Dette avspeiler ikke kommunens arbeide med saken. Det er viktig at gebyret avspeiler den saksforberedelse tiltakshaver eller ansvarlig søker har gjort forut.

Benytter tiltakshaver seg av muligheten i SAK § 21 annet ledd om å benytte søknad i stedet for melding, bør gebyrregulativet ikke påføre tiltakshaver særlig økte kostnader som følge at det bl.a. må sendes inn søknad om ansvarsrett og kontrollplan.

De såkalte "enkle tiltak" (SAK § 14) bør ha lavere gebyrsatser

enn ordinære søknader fordi disse er mindre arbeidskrevende for kommunen.

Når kan gebyr kreves betalt

Vanligvis betales gebyret etter at kommunen har gitt tillatelse. Men kommunen kan i sitt gebyrregulativ bestemme at gebyr skal være betalt før søknaden behandles eller tillatelse blir gitt. Gebyr som er betalt på forhånd skal betales tilbake hvis søknaden avslås. Gebyrandel for arbeid som kommunen har utført før avslaget skal ikke tilbakebetales.

Hvem skal betale gebyret

Tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyret, herunder gebyr for søknad om ansvarsrett. Regning for gebyr kan sendes via ansvarlig søker, men eventuell inndrivelse av ubetalt gebyr kan kun skje hos tiltakshaver.

Hva som ikke er tillatt å gebyrlegge

Veiledning og klagebehandling kan ikke belastes med gebyr. Det er heller ikke anledning til å beregne gebyr der tiltaket er unntatt fra søknads- og meldeplikt.

§ 37 Sanksjoner - tvangsmulkt

Tvangsmulkt etter pbl. § 116 a skal fremtvinge at reglene følges og er ikke straff. Tvangsmulkt kan bare brukes der det er gitt pålegg om å rette et ulovlig forhold. Tvangsmulkt er ment å være en enkel og effektiv sanksjon og skal rettes til den som er ansvarlig for et ulovlig forhold. I perioden etter vedtak om tvangsmulkt fremstår trusselen om tvangsmulkt som et press til å bringe et ulovlig forhold til opphør. Tvangsmulkt påløper hvis et ulovlig forhold ikke er brakt til opphør innen en særskilt angitt frist som er fastsatt i vedtaket om tvangsmulkt. Den som et vedtak om tvangsmulkt er adressert til, kan forhindre at tvangsmulkten påløper ved å bringe det ulovlige forhold til opphør.

For at presset for å rette en ulovlighet skal bli effektivt, er tvangsmulktenes størrelse av betydning. Tvangsmulkt og eventuelle andre sanksjoner skal ses i sammenheng og må ikke bryte med prinsippet i pbl. § 116 b om rimelighet. Tvangsmulkt kan vedtas som et engangsbeløp, eller som løpende mulkt som øker med tiden så lenge ulovligheten består. Der det vedtas løpende tvangsmulkt er det viktig at det ikke går for lang tid mellom hver gang tvangsmulkten vil øke. Det kan også brukes en kombinasjon av engangsmulkt og løpende mulkt.

I utgangspunktet gjelder forvaltningslovens regler ved fastsetting av tvangsmulkt. Dette innebærer blant annet at

det må gis forhåndsvarsel. Den tvangsmulkten er tenkt brukt overfor må gis anledning til å uttale seg. Tvangsmulkt kan varsles samtidig med at det gis pålegg.

Vedtaket om fastsetting av tvangsmulkt kan påklages. Det kan gis utsatt iverksetting av et vedtak om tvangsmulkt. Da vil tvangsmulkten påløpe, men ikke forfalle i påvente av utfallet av klagen.

Tvangsmulkt tilfaller kommunen og må eventuelt inndrives av kommunen. Hvis betaling av løpende tvangsmulkt ikke skjer ved terminforfall, bør kommunen følge opp med inndrivning jevnlig for å gjøre presset for å rette det ulovlige forhold effektivt.

Praktiske situasjoner for pålegg og tvangsmulkt

Sanksjoner i forbindelse med saksbehandling og kontroll vil bl.a. være aktuelt der det utføres tiltak hvor saksbehandlingsreglene helt eller delvis ikke er fulgt. En situasjon kan være bygging uten nødvendig tillatelse, eller uten at melding er sendt inn. Dette kan gjelde hele eller deler av tiltaket. Det er vanlig å gi anledning til å søke om tillatelse eller sende inn melding for ulovlig utførte arbeider der dette er nødvendig, men ikke gjort.

Det bør gis pålegg om at arbeidene skal innstilles der det ikke er sendt inn pliktig melding eller gitt nødvendig tillatelse. Pålegg skal gis med en frist til å innrette seg etter påleggets innhold. Fristen kan være kort ved pålegg om å innstille ulovlige arbeider. Det kan fastsettes tvangsmulkt hvis pålegg om stans ikke blir fulgt. Forhåndsvarsel om tvangsmulkt kan gis samtidig med pålegg om stans.

En strengere reaksjon, som er forutsatt brukt bare i spesielle tilfelle for eksempel ved grove lovbrudd eller der det er maktpåliggende å stanse arbeidene, kan være å vedta tvangsmulkt samtidig med et pålegg om opphør i arbeidene. Vedtak om tvangsmulkt kan da gjøres uten forhåndsvarsel. Mulkten vil eventuelt påløpe hvis arbeidet ikke er innstilt etter at fristen i pålegget er ute.

I enkelte tilfelle kan det være aktuelt å gi pålegg om å bringe de formelle sider ved et tiltak i orden. For eksempel der det er etablert et forhold hvor søknad ikke er sendt inn, men tiltaket vurderes slik at det ville fått tillatelse hvis det var blitt søkt om. For å øke presset i et pålegg om å bringe saken i orden, kan det samtidig med et slikt pålegg også varsles om mulig vedtak om tvangsmulkt. Fristen i pålegget bør gis en lengde som gjør det mulig å bringe de formelle sider ved tiltaket i orden i form av søknad, eventuelt melding. En

§ § 38, 39 og 40

annen situasjon som kan gi grunn til å fremtvinge søknad på denne måten, er at det vil gi bygningsmyndighetene mulighet til å ta standpunkt til om tiltaket vil bli tillatt etter de materielle reglene, så som plangrunnlag, byggregler osv. En slik saksbehandling vil bringe klarhet i om pålegg om retting eller riving er aktuelt.

Straff

Selv om en etterfølgende saksbehandling vil kunne legalisere et ulovlig tiltak, kan det i grovere tilfelle være aktuelt å anmelde utførelse av større tiltak uten nødvendig tillatelse til politiet. Tvangsmulkt vil i slike tilfeller bare kunne stanse ulovlig utførelse.

Saksbehandlingen bygger på gjensidig tillit mellom bygningsforvaltningen og tiltakshaver og de ansvarlige i forskjellige funksjoner. Etter endringene i reglene for saksbehandling, ansvar og kontroll i 1995 er saksbehandlingen ennå mer avhengig av opplysninger fra de ansvarlige i ulike funksjoner enn tidligere. I den forbindelse kan det unntaksvis bli gitt uriktige opplysninger i søknader, meldinger, erklæringer eller andre dokumenter. Den som gir uriktige opplysninger vil kunne rammes av straffelovens § 166. Anmeldelse for uriktige opplysninger kan være aktuelt der det er mistanke om at det med vilje er gitt uriktige opplysninger om faktiske forhold som skal være grunnlag for bygningsmyndighetenes avgjørelser.

Hvis et foretak er ansvarlig for antatt straffbare forhold er det ikke noe krav til at forvaltningen vurderer spørsmålet om uriktige opplysninger er gitt med vilje. I slike tilfelle er det nok å fastslå objektivt at det er gitt uriktige opplysninger av en viss betydning for at anmeldelse av et foretak kan være aktuelt, se straffelovens kap. 3 a. Foretaksstraff kan også være aktuelt ved anmeldelse etter pbl. kapittel 18. Kommunal- og regionaldepartementet har gitt ut et rundskriv som gir en nærmere beskrivelse av sanksjonsreglene (H-3/01: Om reaksjoner mot ulovligheter etter plan- og bygningsloven).

§ 38 Forholdet til standarder

Blanketter m.m.

Det er utarbeidet standardiserte blanketter som er gode hjelpemidler for kommunikasjon i byggesaken. Det er ikke noe krav om at blankettene må anvendes. Så lenge søknaden inneholder de nødvendige opplysninger skal kommunen behandle den. Dersom standardiserte blanketter og andre hjelpemidler benyttes kan ikke kommunen kreve å få

forelagt opplysningene på annet måte. Blankettene er gratis tilgjengelige på adressen <http://www.be.no>



Blankettene kan skrives ut for utfylling, eller fylles ut på skjerm for senere utskrift. De kan ikke uten videre lagres for å fortsette på dem senere.

Blankettene kan også kjøpes inn for enklere bruk på datamaskin fra Norsk Byggtjeneste AS.

Elektronisk byggesaksbehandling - ByggSøk

Et tilbud for elektronisk byggesak over internett er tilgjengelig. Det vil gi vesentlig hjelp til å ferdigstille komplett søknad ved at datamaskinen sjekker søknaden før den sendes til kommunen. Brukes ByggSøk kan kommunen ikke kreve å få opplysningene på annen måte. Selve oversendelsen til kommunen kan skje elektronisk der kommunen kan ta imot slikt og ved innsending av utskrifter i de kommuner som ikke er klar til å ta imot elektronisk søknad. Bruk av ByggSøk er gratis. Programmet finnes på adressen: <http://byggsok.be.no>

§ 39 Ikrafttreden

Saksbehandlingsforskriften ble vedtatt av departementet 24. juni 2003 og trådte i kraft 1. juli 2003.

§ 40 Overgangsbestemmelser

Fra 1. juli 2003 da reglene trådte i kraft, omfattes alle saker - også de som kommunen har mottatt før dette tidspunkt og som ikke er ferdigbehandlet - av fristene i SAK § 23. Men for de sakene som kommunen har mottatt før ikrafttreden, startet ikke tidsfristene å løpe før forskriften trådte i kraft, dvs. 1. juli.



Vedlegg

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 24. juni 2003 nr 0749 med hjemmel i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 § 6.

Kap. I. Generelle bestemmelser

§ 1. Formål

Denne forskrift skal sikre effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring i byggesaker for ivaretagelse av samfunnsmessige interesser, herunder god kvalitet i det ferdige byggverk. Forskriften skal gi grunnlag for godt forberedte søknader og meldinger, en hensiktsmessig arbeids- og ansvarsdeling og et effektivt kommunalt tilsyn.

Kontroll av søknadspliktige tiltak skal planlegges, gjennomføres og dokumenteres etter reglene i denne forskrift og skal sikre at de krav til tiltaket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Kontrollen skal sikre at tiltaket prosjekteres fullt ut og utføres i henhold til prosjekteringen.

§ 2. Forhåndskonferanse

1. Forhåndskonferanse etter pbl § 93a skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.
2. Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer saker om tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan

også brukes for saker som er unntatt søknadsbehandling etter pbl § 93 annet ledd og saker som gjennomføres etter melding, jf. pbl § 81, § 85, § 86a og § 86b.

3. Forhåndskonferanse skal avholdes før innsending av søknad eller melding dersom tiltakshaver krever det eller kommunen foreslår det, jf. pbl § 93a.
4. Tiltakshaver skal redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som han finner nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i standardisert form.
5. Kommunen skal gi nødvendig informasjon om ramme- forutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behovet for koordinering med aktuelle myndigheter som skal avgi uttalelse etter pbl § 95 nr. 3, kommunens praksis, saksbehandlingsopplegg, mulighet for trinnsvis saksbehandling, kontroll, ansvarsregler, krav til ansvarlige, og annet av betydning. Kommunen

skal opplyse om antatt saksbehandlingstid og den videre saksbehandling. Kommunen eller tiltakshaver kan invitere representanter for andre berørte parter og organer til konferansen. Kommunen og ansvarlig søker eller tiltakshaver skal på forhånd være gjensidig orientert dersom andre skal delta.

6. Kommunen skal sørge for at det blir ført referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal inneholde de konklusjoner og forutsetninger som ble lagt til grunn og danne grunnlag for videre behandling av saken. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

§ 3. Dispensasjon

Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder gjeldende arealplaner og planbestemmelser, krever søknad etter pbl § 7 eller § 88. Søknad om dispensasjon kan sendes separat eller samtidig med søknad om tiltaket for øvrig.

Når dispensasjon er innvilget særskilt i egen sak, kan resten av byggesaken følge reglene for enklere behandling etter denne forskrift kap. II, III og § 14 når vilkårene ellers er til stede. Nabovarsling følger i disse tilfeller bestemmelsene i denne forskrift § 16 nr. 3 annet ledd.

Kap. II. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4. Tiltakshavers ansvar

For tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter denne forskriften, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3.

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding

Mindre tiltak er unntatt fra reglene i pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll, og fra bestemmelsene om melding, under forutsetning av at de ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, og under forutsetning av at ansvaret etter § 4 er ivarettatt.

Unntakene omfatter oppføring, rivning, fjerning, opparbeidelse og endring av tiltak som nevnt i første ledd, herunder:

1. Bygninger og byggverk

- a) Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 15 m², med mønehøyde inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Bygningen kan ikke brukes til varig opphold for personer. Avstand til annen bygning på eiendommen må ikke være mindre enn 1,0 m.
- b) Mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder.

2. Mindre tiltak i eksisterende bygning

- a) Fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørkarakter endres samt tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse.
- b) Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle som ikke strider mot vesentlige krav til planløsning som nevnt i pbl § 74 nr. 1.
- c) Installering, endring og reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende bygning innenfor en bruksenhet eller branncelle.
- d) Reinstallering og reparasjon av ildsted. Øvrige arbeider som gjelder ildsted, herunder installasjon av nytt ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.



3. Mindre tiltak utendørs

- a) Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggen kan være frittstående eller forbundet med bygning.
- b) Utepeis og mindre fundamenteringsarbeider.
- c) Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg.
- d) Skilt inntil 3,0 m 2og reklameinnretning o.l. inntil 1,0 m 2, som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som skal plasseres på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.
- e) Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.
- f) Forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg.
- g) Fylling eller planering av terreng når tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd strøk unntas fylling eller planering når tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. i tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg.
- h) Graving for kabler.
- i) Lokal drenering samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.
- j) Biloppstillingsplasser for eiendommens bruk, hvis annet ikke fremgår av arealplan, planbestemmelser eller vedtekter. For landbrukseiendom er i tillegg anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen unntatt.

4. Andre mindre tiltak

Andre mindre tiltak som kommunen ikke finner det nødvendig å kreve søknad eller melding for, herunder tiltak som nevnt i denne paragraf nr. 1 - 3 som har mindre avvik fra de krav som der er fastsatt. Kommunen kan sette vilkår ved unntak for slike mindre tiltak.

§ 6. Unntak for midlertidige eller transportable tiltak

Midlertidige eller transportable tiltak som nevnt i denne bestemmelse bokstav a - d krever ikke byggesaksbehandling forutsatt at de ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene, jf. pbl § 85 første ledd.

- a) Plassering av bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt.
- b) Plassering av campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom.
- c) Plassering av campingvogn på campingplass.
- d) Plassering av mindre innretninger til fritidsbruk.

For nevnte tiltak kan det ikke gis vedtekt om plassering etter pbl § 85 tredje ledd.

§ 7. Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler

1. Tiltak nevnt nedenfor under bokstav a - e skal ikke behandles etter pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Tiltakene er i tillegg unntatt fra kravene i kap. XII (Byggetomta), kap. XIII (Bebyggelsen), kap. XIV (Særlige bygninger og anlegg mv.), kap. XV (Bestående byggverk) og kap. XVII (Ymse bestemmelser). Bestemmelsen i pbl § 77 med tilhørende deler av forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk av 22. januar 1997 nr. 33 (TEK) gjelder så langt den passer. Videre gjelder bestemmelsene i pbl § 92a samt kap. XVIII (Straffansvar) og kap. XIX (Ulovlig byggearbeid mv.).

- a) Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 21. juni 1963

- nr. 23 (veglova) så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven. Reglene om ansvar og kontroll kommer uansett ikke til anvendelse for offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen er tiltakshaver. Bestemmelsen i pbl § 74 nr. 2 skal likevel gjelde.
- b) Vannkraftanlegg eller andre anlegg i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering og lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
 - c) Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft samt fjernvarmeanlegg som har vært underlagt konsesjonsbehandling etter bestemmelsene om anleggskonsesjon, områdekonsesjon eller fjernvarmekonsesjon gitt i eller i medhold av lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
 - d) Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern eller forskrift gitt i eller i medhold av lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).
 - e) Flytende oppdrettsanlegg i sjø konsesjonsbehandlet etter lov av 14. juni 1985 nr. 68 om oppdrett av fisk, skalldyr mv.
2. Tiltak nevnt nedenfor under bokstav a - e skal ikke behandles etter pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Øvrige krav nevnt i nr. 1 første ledd gjelder likevel.
- a) Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i nr. 1 bokstav b og c.
 - b) Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven. Reglene om ansvar og kontroll kommer uansett ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som krever godkjenning av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.
 - c) Hemmelige militære anlegg, jf. pbl § 86. Kommunen kan stille krav til kontroll av atkomst og avløp.
 - d) Oppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter lov av 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter luftfartslovgivningen.
 - e) Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.
3. Tiltak nevnt nedenfor er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll i pbl kap. XVI. For disse tiltakene gjelder likevel lovens regler om saksbehandling og kravene som er nevnt i nr. 1 første ledd.
- Tekniske installasjoner og anlegg, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Unntaket omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike installasjoner og anlegg, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.



Vedlegg

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til regelverk som nevnt i første ledd.

4. Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltaket er godkjent etter annet regelverk, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder økonomisk kartverk, skal sendes kommunen sammen med underretningen. Underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Kap. III. Meldepliktige tiltak

§ 8. Vilkår for melding. Tiltakshavers ansvar

Tiltak som nevnt i dette kapittel kan behandles etter reglene om melding, forutsatt at de gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3.

Pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke. Dog gjelder pbl § 93a om forhåndskonferanse.

Tiltakshaver er ansvarlig for at meldingen til kommunen gir tilstrekkelige opplysninger om tiltaket, jf. denne forskrift kap. VI. Tiltakshaver som ønsker å iverksette tiltak etter pbl § 81 (driftsbygninger i landbruket) og § 86a (mindre tiltak på bebyggd eiendom) er ansvarlig for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med denne forskrift § 16 nr. 2.

Når det er påkrevd, skal tiltakshaver sørge for at det blir utarbeidet situasjonsplan, jf. denne forskrift § 19 og § 25. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

§ 9. Mindre tiltak på bebyggd eiendom

Som mindre tiltak etter pbl § 86a regnes:

- a) Oppføring av ett enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebyggd areal er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.

- b) Oppføring av én enkelt frittliggende bygning som ikke skal nyttes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal eller bebyggd areal er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- d) Skilt, reklameinnretning o.l. inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,4 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av skilt, reklameinnretning o.l. som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal plasseres på samme sted eller på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.
- e) Antennesystem med høyde inntil 5 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

§ 10. Driftsbygninger i landbruket

Som tiltak i landbruket etter pbl § 81 regnes oppføring, tilbygg, endring, eller reparasjon av driftsbygning, herunder bygningstekniske installasjoner som inngår i slike bygninger. Det samme gjelder for andre tiltak som er tilknyttet landbruks- eller skogbrukseieendommer og som ikke er beregnet for permanent beboelse eller fritidsbruk samt husvær for seterbruk, næringsfiske eller skogdrift og for gjeterhytter til reindrift.

§ 11. Meldepliktige midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke omfattes av unntak etter denne forskrift § 6

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke plasseres eller settes opp før melding er sendt kommunen.

Transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som skal stå inntil fire måneder, skal ikke meldes.

Tiltak som nevnt i første og annet ledd som skal stå i mer enn fire måneder, skal meldes og kan ikke plasseres før kommunen har gitt samtykke.

Forutsetningen for plassering av midlertidige eller transportable tiltak er at vilkårene i pbl § 85 første ledd er oppfylt. I kommuner som har vedtekt til § 85 tredje ledd, må plassering skje i samsvar med de vilkår som er fastsatt i vedtekten.

For midlertidige og transportable tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, gjelder bestemmelsene i forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) så langt de passer.

§ 12. Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

For tiltak innenfor en enkelt bedrifts område hvor departementet har fattet særskilt vedtak etter pbl § 86b om at lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll ikke kommer til anvendelse, er det tilstrekkelig at tiltakshaver sender melding til kommunen om hva tiltaket skal omfatte. For øvrig gjelder vilkårene som er fastsatt i det enkelte vedtak etter pbl § 86b.

Kap. IV. Søknadspliktige tiltak

§ 13. Ansvar. Unntak fra krav til ansvarsrett

Tiltakshaver, foretak og andre med ansvarsrett er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3. Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er dekket med ansvar. Omfanget av ansvaret for ansvarlige foretak eller andre følger av ansvarsretten.

Kravet om ansvarsrett gjelder ikke der et slikt krav er unødvendig. Kommunen avgjør om ansvarsrett er nødvendig, og unntak skal fremgå av tillatelsen.

§ 14. Enkle tiltak

Når følgende vilkår er oppfylt, skal søknad behandles etter regelen om enkle tiltak, jf. pbl § 95b:

- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.
- Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen

myndighet er ikke nødvendig eller er innhentet på forhånd.

§ 15. Tillatelse

Tiltak som nevnt i pbl § 93 første ledd bokstav a - j er søknadspliktige og skal behandles etter lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. For saker om deling etter § 93 første ledd bokstav h gjelder ikke reglene om ansvar og kontroll, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å få behandlet tiltaket under ett eller dele søknaden i to trinn:

- Søknad om rammetillatelse
- Søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å dele opp søknad om igangsettingstillatelse ytterligere.

Tillatelsene skal inneholde nødvendig godkjenning av foretak for ansvarsrett, eventuelle dispensasjoner, vilkår stilt av kommunen eller andre myndigheter, samt toleransegrenser for plasseringen.

Kap. V. Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 16. Varsel til naboer og gjenboere

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

I saker som gjelder søknad om tiltak etter pbl § 93 første



Vedlegg

ledd, herunder enkle tiltak etter § 95b, skal ansvarlig søker varsle naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel skal samtidig sendes kommunen sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig. Det skal videre fremgå at eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Ved trinnvis saksbehandling skal det bare sendes nabovarsel for forhold som gjelder rammetillatelsen, samt for endringer i disse forhold, jf. pbl § 94 nr. 3 fjerde ledd.

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

I saker som gjelder melding etter pbl § 81 og § 86a, skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

3. Innholdet i nabovarsel. Dispensasjon

Nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer eller gjenboere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Varsel skal inneholde de opplysninger om tiltaket som skal gis i søknad eller melding etter denne forskrift § 19. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Det skal fremgå av nabovarsel om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, samt hvilke bestemmelser dette i tilfelle gjelder. Ved særskilt søknad om dispensasjon der tiltaket ellers gjelder melding eller unntak, kan tiltakshaver velge om nabovarsling skal følge reglene i denne paragraf nr. 1 eller 2. Nabovarsling av tiltaket for øvrig skal da følge nabovarslingsreglene for vedkommende sakstype, jf. denne forskrift § 3.

4. Festeenhhet

Når naboeiendom utgjør en festet tomt (matrikulert festeenhhet), skal både eier og fester varsles.

5. Unntak fra krav om nabovarsling

Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om nabovarsling når tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

§ 17. Foreleggelse for andre myndigheter

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, kan tiltakshaver eller ansvarlig søker selv forelegge saken for myndighet som nevnt i pbl § 95 nr. 3. Tilsvarende gjelder i forhold til reindrifftsmyndighet når tiltaket etter plan- og bygningsloven eller etter reindrifftsloven krever tillatelse, samtykke eller uttalelse fra slik myndighet.

Kap. VI. Opplysninger til kommunen ved søknad og melding

§ 18. Generelle krav til opplysninger i søknad og melding

1. Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 første ledd, enkle tiltak etter § 95b og melding etter § 81, § 85, § 86a og § 86b skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Materialet som vedlegges søknad eller melding skal presenteres i en oversiktlig form. Søknad, melding og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, dansk eller svensk skal være vedlagt et oversatt eksemplar til ett av disse språkene. Søknad med vedlegg skal sendes kommunen i det antall eksemplarer som kommunen forlanger. Søknad skal undertegnes av ansvarlig søker og tiltakshaver. Melding skal undertegnes av tiltakshaver.

2. Statens bygningstekniske etat kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen eller annen myndighet må fremsettes i en nærmere fastsatt form.

§ 19. Opplysninger som skal gis ved søknad og melding

Søknad om tillatelse etter pbl § 93 første ledd og § 95b skal

inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - p i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling.

Ved trinnvis søknadsbehandling må opplysninger som er nevnt i bokstavene n - p, foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse dersom de ikke foreligger ved søknaden om rammetillatelse.

Melding etter pbl § 81 og § 86a skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - m og p i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling.

Melding etter pbl § 85 skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - c, e, f, h og l, i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling. Meldingen skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene er ivaretatt, jf. pbl § 85 første ledd, og tidsrom for plassering av midlertidige og transportable tiltak. For midlertidige og transportable tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, skal meldingen inneholde opplysninger om hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt.

Melding etter § 86b skal inneholde opplysninger i henhold til vedtaket for det enkelte bedriftsområde og det som ellers er nødvendig for kommunens behandling.

Søknad om dispensasjon etter pbl § 7 og § 88 skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan ta stilling til søknaden. Når det søkes dispensasjon etter pbl § 7, skal søknaden inneholde opplysninger om hvilke særlige grunner som påberopes for dispensasjon.

Opplysningene ved søknad og melding gjelder:

- a) Tiltakshaver
- b) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- c) Forhåndskonferanse
- d) Forhold til plangrunnlaget
- e) Krav til estetikk og arkitektonisk utforming

- f) Tiltakets sikkerhet mot naturskade
- g) Nabovarsling
- h) Beskrivelse av tiltakets art
- i) Størrelse og grad av utnyttning
- j) Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger
- l) Tegninger og situasjonsplan
- m) Forhold til andre myndigheter, jf. pbl § 95
- n) Søknader om ansvarsrett
- o) Kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og kontrollklæringer for prosjekteringen
- p) Dispensasjon.

Kap. VII. Kommunens saksbehandling

§ 20. Kommunens oppgaver

Kommunen skal behandle søknader og meldinger snarest mulig og senest innen de frister som fremgår av denne



Vedlegg

forskrift § 23 - § 24, og påse at de er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen skal påse at søknader viser at det vil bli foretatt nødvendig kontroll.

Før kommunen avgjør saken, skal den vurdere om det er behov for ny nabovarsling og om flere skal varsles, jf. pbl § 94 nr. 3.

Kommunen skal forelegge saken for andre myndigheter dersom dette ikke er gjort når saken mottas, jf. denne forskrift § 17. Der tiltaket er avhengig av tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter, skal disse foreligge senest ved behandling av søknaden om igangsettingstillatelse.

Vedtak skal sendes ansvarlig søker. Kommunen skal sende gjenpart av vedtak om rammetillatelse til naboer og gjenboere som har hatt merknader.

§ 21. Krav om overgang fra melding til søknadsbehandling

For saker som behandles etter pbl § 86a (mindre tiltak på bebygd eiendom) kan

- a) naboer og gjenboere innen to uker etter at nabovarsel er sendt, og
- b) kommunen innen tre uker etter at meldingen er mottatt

skriftlig kreve at byggeplanene skal legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter pbl § 94. I slike saker gjelder likevel ikke reglene i pbl kap. XVI om ansvar og kontroll.

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under pbl § 81 og § 86a, skal behandles som søknad etter bestemmelsene i pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll.

§ 22. Behandling og endring av ansvarsrett

1. Kommunen skal behandle søknader om ansvarsrett og endring av ansvarsrett uten ugrunnet opphold. Godkjenning av ansvarsrett for ansvarlig søker skal behandles før rammetillatelse.

Kommunen skal påse at alle søknader inneholder søknader om tildeling av ansvarsrett som dekker tiltaket. Ved oppdeling av ansvarsrett skal kommunen påse at ansvaret for tiltaket er klargjort i tilstrekkelig grad. Der kommunen finner det nødvendig kan den kreve egen oversikt over

ansvarsfordelingen i tillegg til de enkelte ansvarsrettssøknader (ansvarsoppgave). Er det manglende samsvar mellom ansvarsoppgaven og de enkelte søknader om ansvarsrett, er det søknadene om ansvarsrett som gjelder.

Ved endring i ansvarsrett skal kommunen påse at alle deler av tiltaket dekkes av ansvarsrett. Kommunen kan gi pålegg om stansning etter pbl § 113 dersom det oppstår udekkede ansvarsområder.

2. Ansvarsretten kan trekkes tilbake av tiltakshaver eller det ansvarlige foretak med virkning fra det tidspunkt kommunen har underretning om dette.

§ 23. Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger

1. Følgende tidsfrister gjelder for kommunens saksbehandling:

- a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen to uker etter at anmodning er mottatt, jf. denne forskrift § 24 annet ledd.
- b) Meldinger etter pbl § 81 og § 86a skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse kan tiltaket igangsettes. For driftsbygninger i landbruket kan kommunen, når særlige grunner foreligger, forlenge fristen med tre uker, jf. pbl § 81 fjerde ledd siste punktum.
- c) Meldinger etter pbl § 85 og § 86b skal behandles av kommunen innen tre uker. Tiltak etter pbl § 85 som skal stå i mer enn fire måneder kan ikke igangsettes uten at kommunen har gitt samtykke.
- d) Søknader etter pbl § 93 skal behandles av kommunen innen tolv uker. Hvor søknaden er oppdelt gjelder denne fristen kun for rammetillatelsen. Denne fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse. Fristen gjelder kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Der tiltaket er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 95 nr. 3, kan kommunen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Ved overskridelse av fristen etter bokstav d første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke der det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter annet ledd. I disse tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

- e) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker.
- f) Søknadspliktige tiltak som tilfredsstillter kravene for å bli behandlet som enkle tiltak etter pbl § 95b skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse regnes tillatelse for gitt.
- g) Andre myndigheter skal avgi uttalelse eller ekspedere vedtak innen fire uker, jf. pbl § 95 nr. 3. Der annen myndighet skal avgi uttalelse kan kommunen gi igangsettingstillatelse dersom det ikke foreligger slik uttalelse innen fristens utløp. Der det skal gis tillatelse eller samtykke kan bygningsmyndighetene ikke gi igangsettingstillatelse uten at slik avgjørelse foreligger. Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen.
- h) Anmodning om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen én uke. Ved fristoverskridelse regnes brukstillatelse for gitt under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- i) Krav om ferdigattest skal behandles av kommunen innen to uker.
- j) Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, innen seks uker.
- k) Klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, skal behandles av klageinstansen innen seks uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

2. Det kan i den enkelte sak avtales lengre frister enn dem som er angitt i nr. 1.

Nr 1 bokstav d tredje ledd trer i kraft 1 juli 2004.

§ 24. Beregning av tidsfrister

For meldinger, søknader, foreleggelse for andre myndigheter, anmodninger om midlertidig brukstillatelse og krav om ferdigattest gjelder tidsfristen fra disse er mottatt og til vedtak er sendt.

Der kommunen bruker standardisert anmodning om forhåndskonferanse løper fristen fra kommunen har mottatt denne.

For klagesaker gjelder fristen fra klagen er mottatt i kommunen og klagefristen er utløpt. Fristen gjelder til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt partene.

Nødvendig tidsbruk for feilretting eller supplering av opplysninger kommer i tillegg til fristen.

§ 25. Plassering av tiltak

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, og i den utstrekning det er nødvendig

- a) fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, som ved behov skal være koordinatfestet
- b) oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

Når tiltaket er meldepliktig etter denne forskrift kap. III, skal tiltakshaver sørge for at tiltaket plasseres korrekt i marken.



Vedlegg

Når tiltaket er søknadspliktig etter denne forskrift kap. IV, skal ansvarlige foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.

§ 26. Rapportering til andre myndigheter

Kommunen skal foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk, jf. forskrift av 14. april 2003 nr. 514 om rapportering og registrering av luftfartshindre (BSL E 2-1) og forskrift av 19. oktober 1979 nr. 4 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven).

Kap. VIII. Kontroll av tiltak

§ 27. Foretakenes kontroll

Ansvarlig kontrollforetak skal planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendig kontroll i samsvar med

- a) kontrollforetakets eget styringssystem og
- b) kontrollplan.

Ved planlegging av kontroll skal det legges særlig vekt på å sikre at kontroll skjer i riktig fase i forhold til tiltakets fremdriftsplaner.

Kommunen skal gjøre unntak fra kravet om kontroll etter dette kapittel når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Unntak fra kravet om kontroll skal fremgå av tillatelsen.

§ 28. Innsending av kontrollplan til kommunen

Søknad om tillatelse til tiltak skal være vedlagt kontrollplan som viser helhetlig kontroll for prosjektering og utførelse etter denne forskrift § 29. Kontrollplan skal sendes kommunen senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 29. Kontrollplan

1. Ansvarlig søker skal påse at kontrollplan blir utarbeidet etter denne bestemmelse og at de ansvarlige kontrollforetakene til enhver tid er kjent med gjeldende kontrollplan for tiltaket.

2. Når tiltak ikke har viktige kontrollområder, er det tilstrekkelig at kontrollplanen utformes som en egenerklæring om at kontroll vil bli foretatt i samsvar med foretakets eget system for kontroll, jf. denne forskrift § 27 første ledd bokstav a.
3. Kontrollplanen for viktige og kritiske kontrollområder skal i nødvendig grad vise oppfyllelse av krav om helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet eller andre vesentlige forhold gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
4. Kommunen kan i tillatelsen til tiltaket kreve kontrollplan endret eller utvidet. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve kontrollplan endret.

Ansvarlig søker skal påse at kommunens krav til endringer blir innarbeidet i kontrollplanen og at den blir sendt de ansvarlige kontrollforetakene og kommunen.

5. Ansvarlig kontrollforetak plikter å sende underretning til ansvarlig søker dersom kontrollplan etter denne bestemmelse ikke anses dekkende for tiltaket, ikke omfatter viktige kontrollområder som fastsatt i denne paragraf nr. 2 eller har andre feil eller mangler. Ansvarlig søker skal straks vurdere om kontrollplanen bør endres.

§ 30. Godkjenning av kontrollform

Søknad om tiltak skal inneholde forslag til kontrollform. Kommunen skal vurdere valg av kontrollform for hvert tiltak.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på kontrollforetakets kvalifikasjoner og gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad, konsekvenser ved feil eller mangler og andre forhold ved tiltaket.

Ved oppdagelse av vesentlig svikt i kontrollen, kan kommunen kreve annen kontrollform. Endring av kontrollform etter at tillatelse er gitt krever særskilt vedtak.

§ 31. Gjennomføring av kontroll

Kontroll av prosjektering og utførelse skal gjennomføres fortløpende og etter egnede metoder. Kontrollanvisninger i prosjekterings-, utførelses-, produkt- eller prøvningsstandarder o.l. skal legges til grunn så langt de passer.

Prosjekteringen skal kontrolleres mot krav og forutsetninger gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Utførelsen skal kontrolleres mot resultatet av prosjekteringen.

For alle tiltak skal kontrollen bekrefte om kravene som gjelder for tiltaket er innarbeidet i foretakets eget styrings-system, at systemet er i bruk og fungerer. Kontrollen av viktige og kritiske kontrollområder skal gjennomføres og dokumenteres særskilt.

Ved feil eller mangler skal kontrollforetaket påse at de ansvarlige foretar nødvendig avviksbehandling og utbedring. Hvis dette ikke skjer skal kontrollforetaket sende melding til kommunen.

§ 32. Dokumentasjon av kontroll. Oppbevaring og tilrettelegging for tilsyn

Dokumentasjonen skal vise at kontroll er gjennomført som beskrevet i foretakets eget styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn, jf. denne forskrift § 35.

Viktige og kritiske kontrollområder skal dokumenteres særskilt. Denne kontrollen skal dokumenteres på en måte som gir sporbarhet mellom krav, resultat og ansvar. Dokumentasjonen skal vise om den planlagte kontrollen faktisk er gjennomført og om resultatet er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

§ 33. Avslutning av kontroll. Kontrollerklæring

Hvert enkelt ansvarlig kontrollforetak skal i kontrollerklæring bekrefte at kontroll er foretatt i henhold til kontrollplan etter denne forskrift § 29, og at de krav til tiltaket som følger av tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt.

Kontrollerklæring skal sendes ansvarlig søker som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse (for prosjekteringen) eller anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (for utførelsen).

Kommunen kan kreve tilleggsopplysninger om kontrollen.

Kap. IX. Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn

§ 34. Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

1. Når det foreligger kontrollerklæringer for utførelsen som viser at tiltaket er fullført og kontrollert, skal ansvarlig søker kreve ferdigattest. Kommunen kan kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen. Kommunen skal utstede ferdigattest når vilkårene foreligger. Ferdigattest kan trekkes tilbake hvis den er utstedt på uriktig grunnlag.

Dersom kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen, kan den gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket eller for del av det. Kommunen skal alltid sette frist for ferdigstillelse når midlertidig brukstillatelse gis. Ansvarlig søker skal i anmodningen om midlertidig brukstillatelse identifisere gjenstående arbeid og angi tidspunkt for slutføringen. Kommunen skal utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene foreligger.

2. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.



§ 35. Kommunens tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn med at bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven holdes i kommunen, jf. pbl § 10-1 første ledd. Tilsynet gjelder også tiltak som behandles etter reglene om melding og tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

Kommunen kan på ethvert tidspunkt i byggeprosessen inntil ferdigattest er utstedt, kreve opplyst status i prosjekteringen, utførelsen og kontrollarbeidet og foreta tilsyn i det omfang og etter de metoder den finner nødvendig.

Ved påvist svikt i prosjektering, utførelse eller kontroll kan kommunen gi nødvendige pålegg om stansing, fjerning, retting, opphør av bruk mv. etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kap. X. Diverse bestemmelser

§ 36. Gebyrer

Gebyrregulativ etter pbl § 109 for saksbehandling og kontroll, herunder tildeling av ansvarsrett, skal beregnes ut fra prinsippet om selvkost. Gebyrene beregnes i forhold til arbeidsmengde, om opplysninger og dokumentasjon er klarlagt fra ansvarlig søkers eller tiltakshavers side, kommunens tilsynsoppgaver, om det foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, og annet av betydning for kommunens behandling.

For sentral godkjenning av foretak, markedskontroll av produkter til byggverk og sikkerhetskontroll av heis mv. gjelder egne gebyrregler, jf. pbl § 98a, § 77 nr. 2 femte ledd og § 106a.

§ 37. Sanksjoner - tvangsmulkt

Ved overtredelse av denne forskrift gjelder reglene i pbl kap. XVIII og XIX.

Når pålegg om tvangsmulkt er gitt i medhold av pbl § 116a, kan kommunen fastsette en løpende mulkt for hver dag som går etter utløpet av en frist som er satt for gjennomføring av pålegget inntil dette er oppfylt, en engangsmulkt, eller en kombinasjon av disse. Tvangsmulkt skal meddeles ved rekommandert brev eller på annen betryggende måte.

Tvangsmulkt bør utmåles slik at den oppveier de fordeler overtrederen måtte ha ved å utsette gjennomføringen av påleggene. Det bør bl.a. legges vekt på hvilken betydning

gjennomføringen av pålegget vil ha for helse, miljø og sikkerhet, herunder betydningen av at pålegget blir gjennomført raskt. Dersom et pålegg ikke blir oppfylt til tross for at det er fastsatt tvangsmulkt for oversittelse av fristen, kan mulktens størrelse endres i forbindelse med gjentakelse av pålegget.

Ved små overskridelser av fristen eller ved spesielle forhold som er utenfor den ansvarliges kontroll, kan plan- og bygningsmyndighetene frafalle mulkten.

Ilegging av tvangsmulkt er et forvaltningsvedtak som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan. Bli en klage over pålegg om tvangsmulkt gitt utsettende virkning, løper tvangsmulkten fortsatt, men den forfaller ikke før klagen er avgjort.

Kommunen inndriver tvangsmulkt etter reglene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 38. Forholdet til standarder

Når søknad eller melding gir opplysninger i samsvar med fremgangsmåter og omfang som angitt i Norsk Standard, i andre likeverdige standarder eller i spesifikasjoner, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.

§ 39. Ikrafttredden

Denne forskrift trer i kraft 1. juli 2003.

§ 23 nr. 1 bokstav d tredje ledd om tilbakebetaling av gebyr dersom fristen på tolv uker for behandling av søknader overskrides, trer i kraft 1. juli 2004.

Forskrift av 22. januar 1997 nr. 34 om saksbehandling og kontroll i byggesaker oppheves.

§ 40. Overgangsbestemmelser

Reglene om tidsfrister i saksbehandlingen får virkning for de saker som kommer inn til kommunen og er klare til behandling etter at loven er trådt i kraft (1. juli 2003).

Hvor søknad om rammetillatelse er kommet inn før dette tidspunkt, vil ikke fristen på 12 uker gjelde. Dersom det etter 1. juli kommer inn søknad om igangsettingstillatelse, midler-

tidig brukstillatelse eller ferdigattest eller andre forhold i byggesaken som er belagt med en frist, så vil fristene gjelde, selv om saken har sitt utgangspunkt i en søknad om rammetillatelse som kom inn før 1. juli 2003.

Når det er behov for å gjøre endringer i et tiltak, vil det kunne løpe nye frister for kommunens behandling av dette, dersom den aktuelle endringen i seg selv er søknadspliktig. Det vil da løpe en ny frist på 12 uker for kommunen til å behandle saken på ny i lys av den innsendte søknaden som viser den aktuelle endringen. Dersom endringen bare er av mindre karakter, vil det ikke være nødvendig med en ny frist.

Hvor en sak er innsendt før 1. juli 2003, og deretter krever supplering, skal i og for seg suppleringen skje etter reglene som gjaldt da søknaden ble innsendt. Her bør kommunen likevel tillate at suppleringen skjer etter nytt regelverk. Dette kan f.eks. gjelde innsendelse av kontrollplan hvor de nye reglene i SAK § 29 bør legges til grunn. Det vil også være unødvendig at kommunen godkjenner kontrollplan etter tidligere regler. Kommunen må vurdere slike suppleringsbehov fra sak til sak.