

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

Oslo-Dep. Tlf. 20 22 70

Rundskriv A-4/68
16. mars 1968

Til fylkesforsyningsnemndene

GJENNOMFØRINGEN AV BYGGEREGULERINGEN

1. De viktigste regler vedrørende mengderegulering av byggevirkksomheten (Kronprinsregentens resolusjon av 15. februar 1957 med senere endringer og departementets bestemmelser) er gjengitt i rundskriv i "Bygg"-serien. De som fortsatt gjelder i den serien er "Bygg nr. 333", "Bygg nr. 336" og "Bygg nr. 337".

I dette rundskrivet er samlet alle instruksjer til fylkesforsyningsnemndene vedrørende gjennomføringen av mengdereguleringen av byggevirkksomheten, bortsett fra instruksjer om statistikkarbeidet, som er gitt i rundskriv A-8/67 av 14. desember 1967. Dessuten er det gitt instruksjer til de kommunale forsyningsnemnder i rundskriv A-9/67 av 15. desember 1967. Eldre rundskriv i "A"-serien enn A-8/67 kan betraktes som annullert.

I

Avgjørelsesmyndigheten i byggeløyvesaker

2. Landbruksdepartementet skal avgjøre søknader om byggeløyve for meierier, pelsdyrfórfabrikker, slakterier, korntørker, møller og kornsiloer, brennerier, fabrikker for potetmjøl og andre potetprodukter, samt tørrmelk- og kaseinfabrikker, jfr. likevel pkt. 5 a.

3. Industridepartementet skal avgjøre søknader om byggeløyve for alle andre industribygg, jfr. likevel pkt. 5.

4. Kommunaldepartementet skal avgjøre søknader om byggeløyve for sykehus, pleiehjem og aldershjem, samt søknader om byggeløyve for prosjekter som har karakter av landstiltak eller som har særlig betydning for hele landsdeler. Fylkesforsyningsnemnda kan likevel - mot dekning på egen kvote - gi byggeløyve for slike bygg.

5. Fylkesforsyningsnemnda skal avgjøre søknader om bygge-
løyve for:
 - a. Industribygg på inntil 300 m² brutto golvflate. Med Kommunal-
departementets samtykke og mot dekning på egen kvote kan
nemnda også innvilge byggeløyve for industribygg med større
areal.
 - b. Bygg i samferdselssektoren, så som bilverksteder, landbruks-
maskinverksteder, flyverksteder, vaske- og smørehaller, verk-
steder og lagerbygg ved sporveier og forstadsbaner (unntatt
Norges Statsbaner) samt verksted- og lagerbygg ved fylkes-
kommunale og kommunale etater.
 - c. Alle andre bygg som ikke er av den art som er omhandlet under
punktene 2 - 4.
6. For kombinerte bygg hvor byggeløyve for forskjellige
deler av bygget etter arealets art skal gis av forskjellige
instanser, må alle de instanser som har myndighet til å gi bygge-
løyve for deler av bygget, ta stilling til spørsmålet om bygge-
løyve.
7. Kraftstasjoner, transformatorstasjoner og -kiosker
betraktes som en del av anleggsvirksomheten ved kraftutbygging.
Det kreves derfor ikke byggeløyve for disse bygg. Administra-
sjonsbygg, lagerbygg, verkstedsbygg o.l. i forbindelse med kraft-
anlegg behandles etter de vanlige regler for byggeløyve og kvote-
belastning.
8. Hybelhus o.l. anses som boligbygg som kan oppføres etter
at melding er sendt fylkesforsyningsnemnda, dersom det i slike
hus ikke skal være anstalthusholdning, jfr. uttrykket "og som
bare inneholder selvstendige boligenheter" i resolusjonen. For
bygg med anstalthusholdning (så som pleiehjem, gamlehjem, barne-
hjem internater o.l.) er det nødvendig med byggeløyve. Det samme
gjelder for bygg som foruten bolig også skal inneholde lokaler
for forretning, kontor, verksted o.l. (kombinerte bygg).
9. Nemnda må kontrollere om boligbygg som meldes til regi-
strering, "utelukkende skal nyttes til helårsbolig", og "bare
inneholder selvstendige boligenheter". Bygg som ikke tilfreds-
stiller disse vilkår, er boliger kombinert med andre formål, bygg
med anstalthusholdninger, hytter og sommerhus. Vedrørende

avgrensingen mot hytter og sommerhus understrekes at:

- a. Det er bruken - ikke den tekniske utførelsen - som er avgjørende for om bygget skal regnes for "bygg som utelukkende skal brukes til helårsbolig".
- b. Bygg som dels skal brukes til "fast" bolig, dels til midlertidig opphold, f.eks. når eieren bare skal bruke bygget til sommerbolig og for øvrig leier det bort, betraktes ikke som helårsbolig.
- c. Bygg som først skal brukes til hytte eller sommerhus, men som senere skal tas i bruk som fast bolig, betraktes ikke som helårsbolig.

II

Behandlingsmåten for byggeløyvesaker

10. Søknader om byggeløyve som skal avgjøres av et departement, gjennomgås nøye av fylkesforsyningsnemnda før de videresendes. Nemnda skal angi det areal som skal belastes departementets kvote, uttale seg om betydningen av det tiltak søknaden gjelder og gi innstilling.
11. Til bruk ved vurderingen av byggeløyvesøknadene bør fylkesforsyningsnemnda innhente prioritetslister fra de kommunale forsynings-/byggenemnder over aktuelle byggeprosjekter.
12. Før det tas standpunkt til søknader for større byggeprosjekter, bør det være brakt på det rene hvor langt prosjekteringsarbeidet er kommet. Videre bør det være opplyst hvordan det forholder seg med finansiering og inngåelse av byggekontrakter. Det bør ikke gis byggeløyve før bygningsvesenets godkjenning av planene foreligger.
13. Søknader vedrørende bygg til fiskeriformål bør forelegges fiskeriinspektøren til uttalelse. Bygging, innredning og utvidelse av anlegg for hermetisering og frysing av fisk og fiskevarer m.v. er i henhold til lov nr. 2 av 21. juni 1963 avhengig av særskilt tillatelse av Fiskeridepartementet.
14. Søknader vedrørende bilverksteder, servicestasjoner o.l. bør forelegges samferdselskonsulenten. Søknader om byggeløyve for hotell- og pensjonatbygg skal alltid forelegges Samferdsels-

departementet, Hotell- og turistdirektoratet til uttalelse. Fylkesmannens uttalelse skal foreligge før det blir tatt stilling til søknader om byggeløyve for kommunale administrasjonsbygg.

Når det gjelder søknader om byggeløyve for sykehus, pleiehjem og aldershjem, bør fylkesforsyningsnemnda innhente uttalelse fra fylkeslegen før saken sendes Kommunaldepartementet.

15. Det skal gis prioritet til gjenreisningsbygg etter brann, naturkatastrofer o.l. Nemnda bør videre ta særlig hensyn til søknader fra byggherrer som er kommet i en vanskelig situasjon som følge av avståelse av eiendom etter beslutning av offentlig myndighet og til søknader for bygg som skal reises med støtte fra Distriktenes utbyggingsfond.

16. Ved disponeringen av kvoten skal nemnda i samarbeid med fylkesarbeidskontoret nøye vurdere tidspunktet for igangsetting av de enkelte byggearbeider, bl.a. med sikte på å oppnå en hensiktsmessig sesongutjamning av den samlede byggevirkksomhet i fylket. Slik vurdering skal også foretas for bygg som skal belastes et departements kvote. Fylkesforsyningsnemnda bør allerede ved oversendelse av søknader til departementene antyde når byggearbeidene helst bør settes i gang. En forutsetter at nemnda samarbeider med det særskilte utvalg for byggearbeidskraft under fylkets arbeids- og tiltaksnemnd bl.a. om sesongutjamningen.

17. Fylkesforsyningsnemnda skal ikke fordele hele den tildelte byggekvote tidlig på året, men holde tilbake et passende areal til dekning av byggetiltak av høyt prioritert karakter som måtte bli aktuelle i løpet av året.

18. Innen rammen av den tildelte årskvote kan fylkesforsyningsnemnda gi tilsagn om byggeløyve for igangsetting av byggearbeidet senere i året. For byggeprosjekter hvor det trengs lang tid til planleggingsarbeidet, kan det også gis tilsagn om byggeløyve i det påfølgende år, men summen av disse tilsagn tillagt areal som er forhåndsbelastet nevnte år etter delingsreglene for større bygg, jfr. pkt. 26 f, må ikke overskride en viss andel av kvoten i det året tilsagnet blir gitt, se årets kvotebrev.

19. I de distrikter hvor grave- og spregningsarbeider for tomter er underlagt byggeløyveordningen, kan heller ikke disse arbeider påbegynnes før byggeløyve er utstedt. Når grunnarbeidet vil ta lang tid, kan det være aktuelt at det gis særskilt til-

latelse av fylkesforsyningsnemnda til å utføre slike arbeider.

20. Søkeren skal alltid underrettes om resultatet av behandlingen av søknaden.

21. Fylkesforsyningsnemnda skal skrive ut byggeløyve for alle innvilgede bygg.

Nemnda vil få beskjed fra departementene om de søknader som er innvilget av dem. Samtidig vil søknadene bli tilbakesendt nemnda for utskriving av byggeløyve.

22. I byggeløyvet skal det angis innenfor hvilket tidsrom bygget skal settes i gang. Dette tidsrom må ikke være lenger enn 2 måneder, jfr. likevel pkt. 28.

23. Når nemnda skriver ut byggeløyve, skal tegningene stemples med fylkesforsyningsnemndas godkjenningsstempel og påføres dato og journalnummer. Ett sett av tegningene skal sendes tilbake til byggherren sammen med byggeløyvet.

24. Tilsagn om byggeløyve skal alltid gis skriftlig. I tilsagnet må nemnda sette som vilkår at byggearbeidet skal settes i gang i et bestemt tidsrom, eller nemnda skal forbeholde seg å komme tilbake til igangsettingstidspunktet senere. Det skal tas forbehold om at tilsagnet faller bort dersom vilkåret ikke overholdes. Nemnda må videre gjøre byggherren uttrykkelig oppmerksom på at han ikke har adgang til å sette arbeidet i gang før formelt byggeløyve er utskrevet.

Fylkesforsyningsnemnda skal føre liste over gitte tilsagn med oppgave over golvflate i kvadratmeter for hvert enkelt tilsagn og med angivelse av tidsfrist, jfr. forøvrig rundskriv A-8/67, pkt. 24.

III

Kvotebelastningsregler

25. Ved innvilgning av byggeløyve eller fullføringstillatelse for bygg som er påbegynt uten nødvendig byggeløyve, se pkt. 30, skal hele byggets brutto golvflate belastes fylkets kvote for vedkommende år hvis ikke departementet har samtykket i at arealet dekkes på annen måte. Areal til tilfluktsrom skal kvotebelastes med unntak av tilfluktsrom i bygg som overveiende inneholder areal som ikke kvotebelastes.

26. Fra regelen i pkt. 25 gjelder følgende unntak:

- a. Kombinerte bygg der brutto golvflate til formål som omfattes av regulering er mindre enn 60 m², skal ikke belastes kvoten, forutsatt at den regulerte del ikke er bensinstasjon eller servicestasjon for biler. Er arealet til regulert formål større enn 60 m², skal hele denne del av byggets areal kvotebelastes.

Ved kombinasjon av regulerte formål i samme bygg, skal vedkommende kvote belastes for hver sin del av arealet. Er arealet for ett eller flere formål hver for seg under 60 m², skal likevel hele det regulerte areal belastes kvoten for det formål som største delen av det kvotepliktige areal skal brukes til.

Ved prosjekter der kroppsoevingsenheter og andre nødvendige undervisningsenheter er kombinert med andre formål som samfunnshus, idrettshaller o.l., skal arealet utover skolebehovet belastes fylkets kvote. Saker av denne art skal sendes Kommunaldepartementet til uttalelse om kvotebelastningen.

- b. Sagskur, bordhus, lagerhus o.l. i én etasje med enkel veggkledning og uten innredninger og golv, skal ikke belastes kvoten. Skal bygget ha grunnmur eller golv, skal kvoten belastes med halvparten av golvarealet. Som golv regnes i denne sammenheng ikke uisolert dekke av kult og uarmert betong eller asfalt som legges direkte på bakken.
- c. Siloer (f.eks. for korn, salt, sand) skal ikke belastes kvoten. Kontorbygg, lagerbygg o.l. i forbindelse med siloanlegg skal derimot behandles etter vanlige regler.
- d. Forsamlingshus o.l. på inntil 300 m² brutto golvflate kan kvotebelastes med bare 1/3 av golvflaten når det godtgjøres at minst 2/3 av arbeidskraftbehovet dekkes ved dugnad.
- e. Kvotebelastning kan unnlates for hytter og sommerhus som skal oppføres av tømmer fra gamle helårsboliger. Det er imidlertid et vilkår at tømmeret har slike dimensjoner og slik utforming at en nedkutting vil være uhensiktsmessig eller vil ødelegge bygningens arkitektur.
- f. Todeling av kvotebelastningen kan foretas for bygg med et bruttoareal på minst 3000 m² og som dessuten utgjør minst

20 pst. av fylkeskvoten, slik at halvdelen av golvflaten belastes kvoten for vedkommende år og resten kvoten for det påfølgende år.

Tredeling av kvotebelastningen kan foretas for bygg med et bruttoareal på minst 5000 m² og som dessuten utgjør minst 30 pst. av fylkeskvoten, slik at 1/3 av golvflaten belastes kvoten i vedkommende år og 1/3 i hvert av de påfølgende to år. I Oslo kan på tilsvarende måte todeling av kvotebelastningen foretas for bygg med et bruttoareal på mer enn 12 000 m² og tredeling for bygg med et bruttoareal på mer enn 18 000 m². Kvotebelastning må likevel ikke foretas på år hvor det etter den oppgitte byggetid ikke vil bli utført så meget av byggearbeidet at det står i rimelig forhold til kvotebelastningen.

27. Ved eventuell inndragning av byggeløyve skal vedkommende kvote godskrives med byggets brutto golvflate hvis arealet er belastet samme års kvote.

IV

Reguleringsorganenes tilsyn med byggevirksomheten

28. Fylkesforsyningsnemnda skal påse at den frist for igangsetting av byggearbeidet som påføres byggeløyvet, blir overholdt. Oversittes fristen, skal fylkesforsyningsnemnda inndra byggeløyvet, med mindre den - etter konferanse med byggherren og eventuelt i samråd med fylkesarbeidskontoret - finner å kunne forlenge fristen. Ved eventuell inndragning av byggeløyve for et bygg som er belastet et departements kvote, må skriftlig melding straks sendes vedkommende departement.

29. Fylkesforsyningsnemnda skal melde fra til Statens pristilsyn om ulovlige byggearbeider som den får kjennskap til.

30. Fylkesforsyningsnemnda har ikke adgang til å skrive ut byggeløyve for et byggeprosjekt som er ulovlig påbegynt. Når pristilsynet har undersøkt forholdet, kan nemnda gi fullførings-tillatelse etter søknad. Søknaden skal inneholde nøyaktige opplysninger om når byggearbeidet ble påbegynt og om det utførte og gjenstående byggearbeid.

Fullføringstillatelse skal gis i særskilt brev (ikke på byggeløyveskjema) med opplysning om at den ikke innebærer noen

godkjenning av det arbeid som er utført.

Nemnda må sørge for at også ulovlige bygg som den får kjennskap til, kommer med i statistikkoppgavene, jfr. rundskriv A-8/67, pkt. 20.

Etter fullmakt

Knut Tøft

John Ingar Moe
John Ingar Moe