

Til fylkesmennene.

Bygningsloven av 18. juni 1965.

MIDLERTIDIGE BYGGEFORSKRIFTER — IKRAFTTREDEN M. V.

Ved kongelig resolusjon av 26. november 1965 er det bestemt at bygningsloven av 18. juni 1965 skal tre i kraft 1. januar 1966.

I medhold av bygningslovens § 6 har departementet bestemt at byggeforskriftene av 15. desember 1949 skal gjelde inntil videre og har gitt midlertidig tillegg til byggeforskriftene som legges ved.

De midlertidige forskrifter trer i kraft 1. januar 1966, og erstatter stort sett følgende bestemmelser i loven av 1924: §§ 25, 57, 57a, 66—69, 71, 73, 79, 83, 84, 87, 89, 93, 94, 104—107, 114, 117, 119, 120, 126, 132, 134, 138 og 143.

En vil samtidig bringe i erindring departementets rundskriv av 2. august og 5. november 1965.

Vedtekter, §§ 3—5.

En viser til rundskriv av 2. august 1965 og videre til rundskriv av 5. november 1965 om normalvedtekter.

Bygningsråd m. v., §§ 9—12.

Fylkesmannen bør foranledige at det i kommunene innen fylket snarest blir valgt bygningsråd i samsvar med den nye lovens bestemmelser hvor dette ennå ikke er gjort.

Som følge av forespørsler departementet har fått vil en presisere følgende:

De tjenestemenn som er nevnt i § 12 nr. 4 er ikke medlemmer av bygningsrådet, jfr. § 10, men har møteplikt. De kan velges inn i rådet. Disse rådgivende deltakere har forslagsrett og har også rett til å komme med protokolltilførsler.

Bestemmelsen om at bygningsrådet kan frita en eller flere av de nevnte tjenestemenn for å delta i enkelte av rådets møter er

begrunnet i at det ofte behandles saker som f. eks. ikke vedrører herredsaagronomens sakområde. Departementet antar at det ikke er noe til hinder for at bygningsrådet bemyndiger formannen, etter rådets nærmere bestemmelse, til å fritta for møteplikten i forbindelse med innkallelsen til rådsmøtene.

En henleder oppmerksomheten på det generelle påbud i § 9 om at bygningsrådet skal søke samarbeid med andre offentlige myndigheter, jfr. § 94 nr. 2 og § 95 nr. 2.

Fylkesmannen, § 15.

Bestemmelsen forutsetter at fylkesmannen ved utbyggingsavdelingen yter kommunene hjelp så langt det er mulig med deres gjøremål etter loven. Slik hjelp som nevnt er særlig av betydning den første tid, og spesielt for kommuner hvor bygningsloven av 1924 ikke har vært innført. Han skal føre tilsyn med planleggingsvirksomheten innen fylket og det er forutsetningen at bl. a. de reguleringsplaner som sendes departementet til godkjenning blir gjennomgått på faglig basis i fylket.

Klage, § 17.

En gjør oppmerksom på at det nå er innført en klagefrist på 3 uker for klage til departementet over bygningsrådets avgjørelser. Klagen har dog ikke oppsettende virkning med mindre dette bestemmes av den hvis avgjørelse er påklaget, eller av departementet.

Oversiktsplaner, §§ 18—22.

Det vil bli sendt ut særskilt rundskriv om oversiktsplaner og om forskrifter for slike planer.

Reguleringsplaner, §§ 22—33.

Plikten til å utarbeide reguleringsplaner gjelder for hele kommunens område, bortsett fra område som i regionplan eller generalplan er forutsatt nyttet til jord- eller skogbruksområde eller naturområde. Det er forutsatt at kommunene selv må vurdere hvor det er nødvendig med reguleringsplan, og ut fra dette eventuelt søke om fritakelse (§ 23). Reguleringsplaner for så vidt de forutsetter endret utnyttelse av grunn, ny bebyggelse eller nye anlegg bør dog ikke gis større omfang enn at de kan påregnes gjennomført innen rimelig tid.

Det er i § 25 tatt med en del helt nye reguleringsformål. En henleder særlig oppmerksomheten på at landbruksområder er gjort

til reguleringsformål. Det er under hver gruppe av formål nevnt eksempler på utnyttelse. Bortsett fra gruppen trafikkområder og friområder er eksemplene ikke uttømmende.

Reglene om utarbeidelsen og behandlingsmåten av reguleringsplaner er stort sett som i bygningsloven av 1924.

I forbindelse med stadfestelsen har departementet fått hjemmel til å gjøre de endringer i planene som finnes påkrevd. Kommunistyret skal dog ha hatt anledning til å uttale seg om endringene.

I § 29 har departementet fått hjemmel til å pålegge kommunene å endre stadfestet reguleringsplan når gjennomføringen av viktige anlegg som hører under staten eller en fylkeskommune gjør dette nødvendig.

Midlertidige reguleringsbestemmelser.

Den nye bestemmelsen i § 31 nr. 3 tar sikte på at realiseringen av regulerte byggeområder skal kunne skje i samsvar med tempo-planer for utbyggingen, bl. a. under hensyn til kommunens tekniske kapasitet og økonomi.

Delings- og byggeforbud.

I § 33 er det gitt hjemmel til å nedlegge generelt forbud både mot deling og byggearbeid. Forbudet kan nedlegges selv om byggeomdeling ikke foreligger. Forbudet er midlertidig og er utvidet til å gjelde i 1 år.

Ekspropriasjon, §§ 34—45.

Ekspropriasjonsadgangen til gjennomføring av reguleringsplan er utvidet i forhold til loven av 1924 i og med at reguleringsformålene (§ 25) er utvidet. Ekspropriasjon av grunn som i reguleringsplan er satt av til landbruksområder kan likevel ikke foretas etter bygningslovens § 35.

Etter den nye loven er det åpnet adgang til ekspropriasjon utenfor veggrunn til kloakkanlegg og til lukket eller åpent overvannsløp for regulerte strøk, og for vannledning med tilhørende innretninger (§ 37).

Hvor departementet har gitt pålegg om å endre reguleringsplan (§ 29) skal staten som regel svare for eventuell erstatning, jfr. § 45. Tilsvarende gjelder for fylket.

Paragraf 36 svarer til § 36a i loven av 1924. En viser i denne forbindelse til rundskriv av 5. juli 1963.

En viser for øvrig til rundskriv av 2. august 1965 om forbedelse av ekspropriasjonssøknader til Kommunaldepartementet.

Skjønnsmyndighet, §§ 59—61.

I tillegg til det som er anført i rundskriv av 2. august 1965 gjør en oppmerksom på at det etter den nye loven ikke lenger er kommunen som skal foreslå medlemmer til skjønnsretten. Det er departementet (Justisdepartementet) som skal oppnevne formennene i skjønnsretten og overskjønnsretten, mens de øvrige medlemmer oppnevnes av herreds- eller byretten.

Driftsbygninger for jord- eller skogbruk, § 81.

Som hovedregel omfattes ikke disse bygninger av loven. Det er dog inntatt visse avstandsbestemmelser og arealbegrensning for jord- eller skogbrukets driftsbygninger og lovens bestemmelse kan ved vedtekt helt eller delvis gjøres gjeldende for driftsbygninger.

Sportshytter m. v., § 82.

For disse bygninger er det åpnet adgang til ved vedtekt å bestemme at loven helt eller delvis kan gjøres gjeldende, likesom det kan treffes bestemmelser om meldeplikt og om at bygningene bare kan oppføres i bestemte områder eller helt forbys innen kommunen.

Ved vedtekt kan kommunen også få hjemmel til ved enkle soneplaner å ordne hyttebebyggelsen uten å gå vegen om større planleggingsarbeid som region-, general- og reguleringsplaner. En viser for øvrig til normalvedtekten for hytter. En tilrår at kommunene samrår seg med fylkets utbyggingsavdeling om hyttestrøkene.

Av bestemmelser som er nye i forhold til loven av 1924 kan for øvrig nevnes:

Bestemmelsene om oppmålingsplikt er begrenset til tettbygde strøk (§ 62), men kommunen kan ved vedtekt få utvidet måleplikten til andre områder.

Atkomst og kloakk vil bli vilkår ikke bare for å kunne bygge, men også for deling av eiendom eller tomt (§ 66).

Bygningsrådet kan nedlegge byggeforbud mot bebyggelse av grunn eller område som på grunn av byggegrun-

nens beskaffenhet anses uskikket til å bebygges, selv om ikke søknad om byggetillatelse foreligger (§ 68).

Bestemmelsen om den ubebygde del av tomta, fellesareal m. v. (§ 69). En viser for øvrig til de detaljerte retningslinjer i normalvedtekten.

Bestemmelsen om en minimumsavstand av 4 m for frittliggende bygning til nabogrense (§ 70). Bestemmelsen er et resultat av nordisk samarbeid.

Det er pålagt bygningsrådet å påse at veglovgivningens bestemmelser om avstand til offentlig veg bli overholdt i uregulert strøk, samtidig som bygningsrådet får hjemmel til å fastsette bygningens beliggenhet på tomta (§ 71).

Det er videre tatt inn i loven bestemmelser som medfører en sterk begrensning av bygningshøyden i uregulert strøk. Det kan vanligvis ikke bygges i mer enn 2 etasjer. Bygningsrådet kan dog dispensere for bygning av brannfast materiale, når særlige grunner foreligger, men kan ikke tillate mer enn 4 etasjer (§ 72).

Det tillatte areal for trebygning er differensiert for 1 og 2 etasjers bygninger (400 m² og 200 m²). De øvrige bestemmelser om trebygninger skal gis ved forskrift (§ 73).

Bestemmelsen om tilleggsrom (§ 76) er utvidet til også å omfatte garasjeplass for eiendommens behov.

Bestemmelsen i § 79 om uvanlig bebyggelse er ny i forhold til loven av 1924.

Bestemmelsen om hemmelige militære anlegg i § 86 er ny i forhold til loven av 1924.

Ny er også bestemmelsen i § 91 om pålegg om riving av skadd byggverk.

Bestemmelsene i kap. XIII om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid inneholder i det vesentlige ingen prinsipielle endringer i forhold til loven av 1924, men er i stor utstrekning omredigert. Ved forskrift er gitt nærmere bestemmelser om byggemeldingens innhold.

Bestemmelsene i § 101 om tiltak på nabogrunn og i § 102 om undersøking på fast eiendom, er nye.

Etter § 105 kan kommunestyret gi nærmere bestemmelser om belysning og reinhold. Bestemmelser av sanitær art som svarer til §§ 109 nr. 3, 110, 111, 112 og 146 i loven av 1924 er, etter samråd med Helsedirektoratet, ikke tatt opp i lovutkastet, idet helselovgivningen har hjemmel for de nødvendige bestemmelser om dette. Helsedirektoratet har utarbeid normalbestemmelser på dette område og om innredning av priveter.

I tilknytning til en del av de ovennevnte bestemmelser har departementet utarbeidet normalvedtekter, jfr. rundskriv av 5. november 1965.

Straffansvar og ulovlig byggearbeid m. v.

Disse bestemmelser er helt omarbeidet med sikte på at håndhevingen skal bli lettere og mer effektiv.

I §§ 110—112 regnes det først opp en rekke overtredelser av forskjellige bestemmelser som uten videre er belagt med straff. Så regnes det opp forskjellige former for unnlatelse av å følge lovens bud som er gjort straffbare, men bare når et konkret skriftlig pålegg fra bygningsmyndighetene ikke er etterkommet. Endelig er det tatt med en «blankettbestemmelse» om straff for overtredelse av påbud eller forbud som inneholdes av loven selv, forskrift eller vedtekt, eller av et konkret pålegg eller forbud, gitt med hjemmel i noen slik bestemmelse. Her er det et særskilt vilkår for straff, at vedkommende først skriftlig er gjort kjent med at straff kan inntre hvis forholdet ikke er brakt i orden innen en fastsatt frist, og det er bare den fortsatte overtredelse som er belagt med straff.

I § 114 er det fastsatt at bygningsrådet får adgang til å utferdige «forelegg» med pålegg om riving m. v. Hvis den som har fått forelegget, ikke selv reiser sak for retten innen en viss frist, har forelegget samme virkning som en rettskraftig dom.

En ber kommunene i fylket gjort kjent med dette. En del eksemplarer av rundskrivet legges ved.

Etter fullmakt

Kai Knagenhjelm

E. Schulze