

# 1986.07.01. Rundskriv H-20/86. *Ny plan - og bygningslov. Byggesaksreglene Lov av 20. juni 1986 nr. 37 om endringer i plan - og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77*

Rundskriv H-20/86.

Jnr. 1724/86 B

1. juli 1986

Til fylkesmennene fylkeskommunene kommunene

## **LOV AV 20. JUNI 1986 NR. 37 OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14. JUNI 1985 NR. 77**

### **1. Innledning**

Vi viser til departementets rundskriv H-13/86 B av 25. april 1986, hvor vi oversendte til orientering Ot.prp. nr. 57 (1985-86) Om lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, og hvor vi opplyste at endringene måtte vedtas før plan- og bygningsloven kunne tre i kraft.

Proposisjonens lovforslag er i det vesentlige basert på Byggesaksutvalgets delutredning II (NOU 1984:9) og III (NOU 1985:13), departementets egne høringsforslag og innkomne uttalelser.

På bakgrunn av proposisjonen, jfr. Innst. O. nr. 70 (1985-86), har Stortinget vedtatt lov om endringer i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven med endringer er sanksjonert ved kgl.res. av 20. juni 1986 og satt i kraft fra 1. juli 1986. Plan- og bygningsloven slik den nå lyder er inntatt i rundskriv [T-7/86](#), se neste side. Samtidig oppheves bygningsloven av 18. juni 1965 med senere endringer. Imidlertid skal planer, vedtak, vedtekter og forskrifter (byggeforskrifter) som er gitt med hjemmel i tidligere lovgivning (byggningslovgivningen) fortsatt gjelde i den utstrekning de ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vil si at bl.a. Byggeforskrift 1985 av [15. november 1984](#) med senere endringer fortsatt skal gjelde inntil den blir avløst av Byggeforskrift 1986 - antakelig med virkning fra våren 1987.

Som følge av endringer i plan- og bygningsloven har det vært nødvendig å endre Byggeforskrift 1985 når det gjelder

- mindre byggearbeid på boligeiendom
- fritidsbebyggelse
- driftsbygninger i landbruket.

Disse forskriftsendringene er inntatt i vedlegg til dette rundskriv.

Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet som administrerer henholdsvis planbestemmelsene og byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, utgir felles rundskriv om ikraftsetting av bestemmelsene (rundskriv [T-7/86](#) av 20. juni 1986) og om delegasjon (til fylkesmannen) av myndighet tillagt departementene i loven (rundskriv [T-8/86](#) av 1. juli 1986). Til supplerer av dette inneholder nærværende rundskriv informasjon om byggesaksbestemmelsene i loven.

Lovendringene av 20. juni 1986 omfatter bl.a.:

- utvidelse av kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett ([§ 35](#) nr. 1)
- forenklinger vedrørende regelverket om refusjon for veg, vann og avløp m.v. ([kap. IX](#) - §§ 46-58)

- endrede og nye regler om naturalopparbeiding (§ 67 og ny § 67 a)
- endrede regler om krav til miljøforhold (§ 68)
- endrede regler for byggesaksbehandling av:
  - driftsbygninger i landbruket (§ 81)
  - fritidsbebyggelse (§ 82)
  - andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84)
  - midlertidige konstruksjoner og anlegg, bl.a. campingvogner og telt (§ 85)
  - avgjørelsesmyndighet til bygningssjefen i kurante saker (§ 93)
  - endring i reglene om kontroll med byggearbeid (§ 97)
  - endring i reglene om gebyr (§ 109)
- regler om gyldigheten av gjeldende vedtekter om oversiktsplaner og vedtekter til §§ 81, 82, 84 og 85 (119)
- endringer som følge av tilpasninger, justeringer og presiseringer i loven.

Hovedinnholdet i lovendringene vil fremgå av nedenstående sammendrag:

## 2. Ekspropriasjon m.v.

Endringer i lovens § 35 nr. 1 medfører at kommunestyret får utvidet rett til ekspropriasjon uten samtykke av departementet (fylkesmannen) - såkalt "direkte" ekspropriasjonsrett - slik at retten gjelder til gjennomføring av regulerings- eller bebyggelsesplan til alle reguleringsformål bortsett fra landbruksformål, jfr. § 35 nr. 5.

Ekspropriasjonsretten omfatter også grunn til vegskjæringer og -fyllinger utenfor reguleringsområdet. Utvidelse av ekspropriasjonen utover dette utenfor reguleringsområdet krever samtykke fra departementet. Dette fremgår av § 35 nr. 2.

Kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett kan delegeres til formannskapet eller til faste utvalg, jfr. § 8.

I § 31 nr. 2 er det bestemt at kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort. For områder regulert til fornyelse bortfaller ekspropriasjonsretten for eiendommer som det ikke er begjært skjønn for innen 5 år. De nevnte frister for adgangen til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder etter sin ordlyd bare for ekspropriasjon etter i 35 nr. 1 og 2. Imidlertid må fristbestemmelsene få tilsvarende anvendelse i andre tilfelle hvor det er et vilkår for ekspropriasjon at det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for vedkommende eiendom, jfr. § 38 og 39.

Kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon kan etter § 35 nr. 7 påklages til departementet, som har delegert sin avgjørelsesmyndighet til fylkesmannen, jfr. foran nevnte fellesrundskriv fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Klageadgangen gjelder alle reguleringsformål, også de som kommunestyret tidligere (etter bygningsloven) kunne ekspropriere til gjennomføring av uten samtykke og uten at vedtaket kunne påklages. Det i vil si at både vedtaksmyndigheten og klageretten er utvidet i de nye bestemmelsene.

Vi gjør oppmerksom på at lovens § 35 nr. 7 om rett til klage over kommunestyrets vedtak etter nr. 1 må få tilsvarende anvendelse i andre tilfelle hvor det er et vilkår for

ekspropriasjon at det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for vedkommende eiendom jfr. §§ 38 og 39.

Som følge av endringen i § 35 nr. 1 er det også foretatt endringer i § 21 om innløsning, § 33 (sjette ledd) om innløsning ved forlengelse av midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning. Disse bestemmelsene omhandler rett til å kreve innløsning på nærmere vilkår i tilfelle hvor et areal er lagt ut eller regulert til formål som etter bygningslovens § 35 nr. 1 annet ledd kunne gi direkte ekspropriasjonsrett for kommunestyret. Innløsningsrettighetene er utvidet når det gjelder bebyggelsesplan og fornyelsesområde, men har ellers det samme omfang som i bygningsloven. Det vil si at bestemmelsene om innløsningsrett er endret slik at de gjelder grunn som i regulerings- eller bebyggelsesplan er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3 (offentlige trafikkområder), nr. 4 (friområder), nr. 7 (fellesområder) og nr. 8 (fornyelsesområder) samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder (jfr. § 25 nr. 1 og 6).

I tilknytning til forslaget om ny § 67 a annet ledd - om krav om opparbeiding av parkbelte i industriområde - er det vedtatt tilføyelse til § 38 (nytt tredje ledd) slik at det innføres hjemmel for grunneier (fester) til med kommunestyrets samtykke å ekspropriere areal for parkbelte i industriområde i samsvar med regulerings- eller bebyggelsesplan. Tilsvarende ekspropriasjonshjemmel for erverv av grunn til felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer finnes i dag i § 38 annet ledd, slik at de to typer tiltak som er nevnt i § 67 a første og annet ledd, nå er likestilt når det gjelder adgangen til ekspropriasjon.

### **3. Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.**

Endrede bestemmelser om refusjon av utgifter til veg, vann- og avløpsledninger samt felles areal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk er inntatt i plan- og bygningslovens kap. IX (§§ 46 - 58). Refusjonssystemet er i prinsippet opprettholdt som før, men i forenklet form som kan gjøre reglene lettere å bruke i praksis, bl.a. fordi det er fastsatt klarere saksbehandlingsregler.

Når det gjelder det refusjonsberettigede tiltak, er det særlig grunn til å bemerke at det ikke lenger kreves at et vegtiltak må skje som ledd i gjennomføring av regulering eller omregulering. Det er nok at vegen er en offentlig godkjent veg. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket er pålagt i medhold av § 67 om krav om opparbeiding av veg og hovedledning for vann og avløp. Dette fremgår av § 46 nr. 1.

I motsetning til det som gjelder etter § 46 nr. 1, skal det etter § 46 nr. 2 foreligge regulerings- eller bebyggelsesplan når refusjon kreves for utgifter til felles avkjørsel, felles gårds plass, annet felles areal for flere eiendommer, parkbelte langs industriområde eller privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann.

Bestemmelsene i § 49 om refusjonspliktig areal medfører som hovedregel at bebygde og fullt utnyttede eiendommer skal være fritatt for refusjonsplikt, slik at det særlig er ubebygde og bebyggbare areal som belastes med refusjon. De refusjonspliktige areal kan oppsummeres slik:

- ubebygde areal som kan bygges og som p.g.a. tiltaket får lovlig tilknytning til veg, vann- eller avløpsledninger etter § 67,
- ubebygde del av bygde eiendom når delen kan bygges selvstendig
- del av bygde eiendom som ikke kan bygges selvstendig, dersom byggingen utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting,
- areal med bygging som er saneringsmoden, eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av tomten, og
- bygde areal som har fått midlertidig utsetting med å oppfylle forpliktelsene etter § 67, såfremt forpliktelsen oppfylles gjennom tiltaket.

For ubebygd del av bebygd eiendom, når delen kan bebygges selvstendig, forfaller ikke refusjonsbeløpet før tomten blir utskilt eller blir bebygd. Med sikte på tilfelle hvor denne regel vil føre til urimelig belastning for tiltakshaveren, gjør vi oppmerksom på at kommunestyret kan vedta ekspropriasjon (på nærmere vilkår) når det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan, jfr. § 35.

De refusjonspliktige utgifter skal fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene grunnareal og tillatt utnytting. Men kommunestyret kan fastsette et annet forhold mellom faktorene eller at andre faktorer anvendes. Dette fremgår av lovens § 50 nr. 1.

Ifølge § 50 nr. 2 må refusjonsbeløpet ikke overstige den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. For tilfelle av at en eller flere eiendommer ikke skulle ha den nødvendige verdiøkning, kan det (de) udekkede beløp kreves fordelt på de andre refusjonspliktige forutsatt at disse må antas å ha en verdiøkning som minst er like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

Adgangen til å kreve rettslig skjønn for å få fastsatt verdiøkningen eller få prøvd andre sider ved refusjonsfordelingen m.m. som gjaldt etter bygningsloven, er bortfalt i plan- og bygningsloven. Til å vurdere verdiøkningen innføres en adgang til å kreve takst avholdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten og eventuelt overtakst av 3 sakkyndige oppnevnt av lagmannsretten.

Etter § 51 kan en grunneier (fester) som mener at hans areal ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon, kreve at tiltakshaveren innløser arealet. Kravet må fremsettes innen 3 måneder fra mottaking av det endelige refusjonskravet, jfr. § 55. Tiltakshaver plikter da å påstevne skjønn for å fastsette innløsningssummen.

Før tiltaket blir påbegynt skal tiltakshaveren etter §§ 52 og 54 ha utarbeidet planer med kart og kostnadsoverslag, og kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud. Materialet skal sendes bygningsrådet, som treffer vedtak om hvilke areal som er refusjonspliktige, jfr. § 53.

Bygningsrådets vedtak kan etter § 15 tredje ledd påklages til departementet, som har delegert myndigheten til fylkesmannen. Fristen for klage er 3 uker etter mottakelsen av bygningsrådets vedtak. Den samme frist gjelder etter § 50 nr. 2 første ledd for å kreve takst i første instans for å få fastsatt om den nødvendige verdiøkningen er til stede. Etter dette kan klage over manglende verdiøkning og taksering av verdistigningen bli behandlet som en samlet sak og bli avgjort på et tidlig tidspunkt under arbeidet med tiltaket. Når det gjelder saksbehandlingen viser vi til bestemmelsene i forvaltningsloven av 10. februar 1967 kap. VI Om klage og omgjøring (§§ 28 - 36).

Når tiltaket er fullført, og regnskap med nødvendige legitimasjoner foreligger, skal kommunen etter § 55 foreta en foreløpig beregning og fordeling av refusjonsbeløpet og sende utkastet til de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunens øverste administrative sjef eller annen tjenestemann etter formannskapetets bestemmelse. Formannskapet kan delegere sin myndighet til et kommunalt utvalg opprettet etter kommunestyrelovens § 25.

Refusjonsbeløpet forfaller etter § 56 til betaling 5 uker etter at det er meddelt de refusjonspliktige. - Et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, kan avdras og forrentes over 5 år, mens den tilsvarende avdragstid i bygningsloven var 10 år.

Søksmål om å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må etter § 58 anlegges innen 2 måneder etter at vedtaket er meddelt.

## 4. Naturalopparbeiding

Paragraf 67 er endret slik at det følger direkte av loven og ikke som nå av eventuell kommunal vedtekt - at bygningsrådet kan kreve opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløpsvann, som vilkår for delings- eller byggetillatelse.

Det er innført en ny bestemmelse i § 67 nr. 1 annet ledd om at det er anledning til å gi delingstillatelse på vilkår av at opparbeiding skjer før tomte bebygges.

Det er en hovedregel etter § 67 nr. 1 at tomte ligger i regulert strøk eller i område som omfattes av bebyggelsesplan. Det er innført en ny bestemmelse om at bygningsrådet kan

gi delings- eller byggetillatelse på tilsvarende vilkår i område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, jfr. § 67 nr. 2. I begge disse tilfelle - d.v.s hva enten det foreligger regulerings-/bebyggelsesplan eller kommuneplan - vil privat refusjon kunne kreves etter § 46 nr. 1 annet punktum når tiltaket er pålagt i medhold av § 67.

Etter § 67 nr. 4 plikter kommunen å overta og vedlikeholde veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt i samsvar med nr. 1 eller 2. Kommunens overtakelse er ikke til hinder for at refusjonskreditor krever dekning av debitor for refusjonsbeløp som er uoppgjort ved overtakelsen. Dette er i samsvar med vanlig fortolkning også tidligere, men er nå lovfestet for å unngå mulig tvil.

Etter ny § 67 a første ledd kan bygningsrådet sette som vilkår for delings- eller byggetillatelse at grunn til felles avkjørsel, felles gårds plass eller annet fellesareal for flere eiendommer blir ervervet og opparbeidet i samsvar med regulerings- eller bebyggelsesplan. Etter paragrafens annet ledd kan rådet sette som vilkår for byggetillatelse at grunn til parkbelte i industriområde blir ervervet og opparbeidet i samsvar med regulerings-/bebyggelsesplan. Når det gjelder ekspropriasjon til formålene, vises til det som er skrevet foran i avsnittet om Ekspropriasjon m.v.

## 5. Driftsbygninger i landbruket - § 81

### 5.1 Innledning

Etter den nye § 81 er reglene som gjelder driftsbygninger like i hele landet. Kommunenes vedtekter til § 81 om driftsbygninger er bortfalt fra 1. juli 1986, jfr. lovens § 119 nr. 1, og det kan ikke gis nye vedtekter om driftsbygninger, jfr. § 3. Som en konsekvens av dette må også eventuelle henvisninger til § 81 i vedtekter til § 93 anses bortfalt. Det er gitt to nye kapitler i Byggeforskrift 1985 om driftsbygninger, kap. 17 Driftsbygninger generelt og kap. 39 Driftsbygninger - Brannvern.

Begrepet driftsbygninger i § 81 er ikke endret. Det omfatter driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, skogsdrift, hagebruk, gartneri og pelsdyravl dersom det er en del av tradisjonell landbruksdrift samt husvær for seterbruk og skogsdrift. Siloer o.l. i landbruket behandles også som driftsbygning. Bygninger for fabrikkmessig produksjon og bygninger for videreforedling av jordbruksprodukter vil falle utenfor § 81, dvs. at her gjelder plan- og bygningsloven helt ut.

Våningshus i landbruket omfattes, som før, av de vanlige regler i plan- og bygningslovgivningen for bolighus.

### 5.2 Lovens anvendelse på driftsbygninger

Plan- og bygningslovens regler gjelder nå så langt de passer for oppføring av ny driftsbygning og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning. Unntatt er følgende regler:

- § 65, annet - fjerde ledd om tilknytning til offentlig vannledning m.v.
- § 66 nr. 1 om krav til vegforbindelse. Eventuelle krav etter vegloven om atkomst til eiendommen vil imidlertid gjelde
- § 66 nr. 2, annet og tredje ledd om tilknytning til avløpsledning.

Forurensningslovens krav må i alle tilfelle oppfylles.

I en del strøk vil det likevel av forskjellige grunner kunne være behov for å gjøre ovennevnte krav gjeldende. Reglene i § 67 med krav om opparbeiding av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann, jfr. også § 67 a, gjelder også i utgangspunktet for driftsbygninger. Dette innebærer at i områder som omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, jfr. § 67 nr. 1, eller i områder som i kommuneplan er avsatt til utbygging, jfr. § 67 nr. 2, kan de nevnte tilknytningskrav - etter behov vurdert og fastlagt i den enkelte plan - gjennomføres også i forhold til driftsbygninger.

I begrepet "så langt de passer" legger departementet at lovens regler må anvendes etter sitt formål med sunn fornuft også i forhold til driftsbygninger. Regler som åpenbart ikke har noen fornuftig funksjon for anvendelse på driftsbygninger skal ikke brukes på dem. I likhet med den tidligere bygningsloven vil planleggingsbestemmelsene få anvendelse. Etter

§ 25 nr. 2 er landbruksområder reguleringsformål, og reguleringsplan er bindende også for landbrukets driftsbygninger, se § 31 nr. 1. Når det gjelder områder som er regulert til landbruksformål kan ekspropriasjon for gjennomføring av planen ikke foretas i medhold av § 35, se § 35 nr. 5. For øvrig vil også i landbruksområder ekspropriasjon kunne foretas for gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

De mest aktuelle reglene antas å bli reglene med krav til byggetomta og kravene til byggesaksbehandlingen og den enkelte bygning. Kravet i § 65 første ledd om vannforsyning opprettholdes. Etter § 68 kan eiendommen bare deles eller bebygges når byggegrunnen gir tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur - eller miljøforhold. Nærliggende etablerte bolig - strøk må således kunne kreves sikret mot vesentlige ulemper med hensyn til lukt og støy m.v. Slike vurderinger kan også tas inn ved bruken av § 70 om plassering av bygning, og departementet har i proposisjonen forutsatt at bygningsrådet i disse sakene bruker sin skjønnsmessige adgang i større grad enn ellers til å fastsette plassering av bygninger på tomta, bl.a. av hensyn til naboskapet.

Et viktig formål med endringen av § 81 var å kunne gjøre § 77 gjeldende for å få grunnlag for godkjenning, kontroll og prøving av fabrikkmessig fremstilte byggematerialer, bygningsdeler og ferdige driftsbygninger. Paragraf 77 nr. 1 blir samtidig en generell norm for at byggearbeidet skal utføres fagmessig og teknisk forsvarlig m.v. Videre kan §§ 78 og 79 være aktuelle, likeledes reglene om bestående byggverk i kap. XV.

Paragraf 81 inneholder selv de nye saksbehandlingsreglene som under nærmere bestemte forutsetninger vil gjelde istedenfor lovens kap. XVI. For øvrig vil reglene i kap. XVII - Ymse bestemmelser, reglene i kap. XVIII om straffansvar og i kap. XIX om ulovlig byggearbeid samt noen av overgangsbestemmelsene i kap. XX få anvendelse på driftsbygninger.

### **5.3 Nye byggeforskrifter for driftsbygninger - kap. 17 og 39**

Utgangspunktet for å gi byggeforskrifter har vært at forskriftene ikke bør gå lenger i regulering enn behovet tilsier. Forskriftene omfatter nødvendige krav av hensyn til brannvern og konstruksjonens sikkerhet. Krav ut fra arbeidsmiljøhensyn vurderes samtidig. Kravene må så langt mulig gis som funksjonskrav.

I medhold av § 81 fjerde ledd, jfr. § 6, er det gitt to kapitler:

Kap. 17 - Driftsbygninger generelt - angir hvilke byggeforskrifter som skal gjelde, og visse tilpasninger til det generelle regelverket. Utformingen av kapittel 17 er midlertidig, men angir det kravsnivå som vil bli overført til de enkelte særkapitler når BYGGEFORSKRIFT 1986 blir vedtatt.

Kap. 39 - Driftsbygninger - brannvern - legger vekt på sikkerhet for personer og dyr, men inneholder også bestemmelser som kun tar sikte på å verne materielle verdier.

Det tas sikte på å utarbeide en fyldig veiledning for byggeforskriftens anvendelse på driftsbygninger. Arbeidet vi sannsynligvis føre frem til et hefte som omhandler alle aktuelle krav til driftsbygninger.

For anvendelse av forskriftens kap. 17 vil vi peke på to punkter, 17:34 og 17:35. Videre vil vi peke på kravet om godt inneklima i kapittel 47:1.

Vedrørende kap. 17:34.

Krav om tilfredsstillende inneklima i rom for dyr medfører at ventilasjonsanlegg i husdyrrom må dimensjoneres slik at romtemperaturen under sommerforhold kan holdes under de temperaturer som medfører fare for varmedød (hypertermi).

Vedrørende kap. 17:35.

Beregning av bæreevne og sikkerhet bør gjøres ved bruk av Norsk Standard.

Fastsetting av dimensjonerende materialfasthet foretas etter NS3470, NS3471, NS3472, NS3473 og NS3475.

For dimensjonering av bærende konstruksjoner nyttes lastgrunnlag som angitt i NS 3479 for vanlige laster og "Nyttelast i landbruksbygg" for spesielle laster. Det kan regnes snølast på saltak etter sistnevnte pkt. 2.

Vedrørende kap. 47.



For å tilfredsstille kravet om et godt inneklima i kap. 47:1, må det tas hensyn til fuktighetsforholdene i dyrerom. Relativ luftfuktighet bør ikke overskride 80%. Luftskift bør kunne reguleres etter behov.

#### **5.4 Saksbehandling (Melding, tidsfrister m.v.)**

Oppføring av driftsbygninger samt bygningsmessige endringer av bestående driftsbygning skal heretter behandles av bygningsmyndighetene. Systemet med melding og tidsfrister for behandlingen som gjelder alle arbeider som oppfyller kravene etter plan- og bygningsloven, sikrer en enkel og rask behandling i de fleste sakene.

I § 81 annet ledd fastslås at arbeidet ikke trenger byggetillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til bygningsrådet om arbeidet og om at dette vil bli utført i samsvar med regelverket. Dette innebærer at dersom arbeidet oppfyller alle krav som stilles i plan- og bygningslovgivningen kan meldingssystemet benyttes. Byggherren er ansvarlig for at arbeidet blir lovmessig utført. Bare i de tilfelle arbeidet krever dispensasjon fra bindende planer eller regelverket ellers, eller på annen måte krever vedtak om endring av planer m.v., må det søkes om byggetillatelse.

Lovens kap. XVI Byggetillatelse og kontroll med byggearbeid er ikke gjort gjeldende. Istedenfor fremgår de nødvendige krav til skriftlig melding, nabovarsel og kontroll m.v. direkte av § 81 annet og tredje ledd. Ytterligere krav til meldingens innhold kan eventuelt fastsettes i forskrift, jfr. § 81 fjerde ledd. Det er ikke gjort nå. I de saker der andre offentlige myndigheter, f.eks. fylkeslandbrukskontoret, har stått for planlegging og utarbeidelse av tegninger m.v., bør bygningsmyndighetene samarbeide med vedkommende myndighet og eventuelt bare foreta en enklere kontroll. Kontrollen kan ellers tilpasses det enkelte tilfelle, jfr. endringene i § 97.

Byggherren er ansvarlig for at arbeidet som utføres også er i samsvar med regelverket i annen lovgivning.

Departementet antar § 81-arbeider i stor grad er kurante. Derfor mener en forholdene ligger relativt godt til rette for innføring av tidsfrister for bygningsmyndighetenes saksbehandling. Som for § 86a-saker tas utgangspunktet i en 3 ukers frist. Selv om naboene har to uker på å uttale seg, bør bygningsmyndighetene begynne behandlingen av saken så snart meldingen er mottatt. Er saken så komplisert, enten bygningsteknisk eller i plansammenheng, at det er helt nødvendig å bruke mer tid på behandlingen, kan bygningsrådet forlenge fristen med 3 uker. Beskjed om dette må være sendt byggherren før de første 3 ukene er gått.

Det heter i § 81 at "arbeidet kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av bygningsrådet". Dette skal ikke være til hinder for at bygningsrådet, dersom naboene har samtykket i planene, kan gi klarsignal for arbeidet før fristen er utløpt.

Paragraf 81 femte ledd presiserer at bestemmelsene for driftsbygning også skal gjelde for husvær for seterbruk eller skogsdrift. Slike husvær skal ikke brukes som fritidsbolig, jfr. § 82. De krav om brannvern som gjelder for fritidsboliger, gjelder også for husvær for seterbruk eller skogsdrift, se de vedlagte nye forskrifter kap. 39:11

#### **5.5 Forholdet til arbeidsmiljøloven**

Som kjent gjelder arbeidsmiljøloven fra 1. juli 1986 også for landbruket. Det er bestemt at lovens § 19 og regler gitt i medhold av loven ikke skal komme til anvendelse for driftsbygninger. Det kreves derfor ikke forhåndssamtykke fra Arbeidstilsynet ved oppføring eller vesentlig ombygging av driftsbygninger. Forutsetningen for denne ordningen er at bygningstekniske krav ut fra arbeidsmiljøhensyn ivaretas i byggeforskriftene.

#### **5.6 Overgangsbestemmelser**

I saker der det etter tidligere vedtekt til § 81 er sendt melding eller søknad om byggetillatelse for driftsbygninger som ikke er ferdigbehandlet før 1. juli 1986, antar departementet at slik melding/søknad må betraktes som melding etter de nye bestemmelsene. Forutsetningen må være at nabovarsel er sendt og kravene ellers etter § 81 annet ledd er oppfylt.

Byggherren må derfor kunne sette igang det aktuelle arbeid 3 uker etter lovens ikrafttredelse, med mindre bygningsrådet benytter adgangen til å forlenge denne fristen med ytterligere 3 uker. For slike saker som bygningsrådet har til behandling bør det underrette byggherren om lovendringene her og konsekvensene for det enkelte byggetiltak.

En del kommuner har hatt et delingsforbud i vedtekten til bygningslovens § 81. Departementet antar at behovet for slike forbud dekkes ved reglene om midlertidig plankrav i § 117 første ledd første punktum.

## 6. Fritidsbebyggelse - § 82

### 6.1 Innledning

Etter de nye regler skal plan- og bygningsloven også gjelde for fritidsbebyggelse - fritidsboliger (hytter) og tilhørende uthus - over hele landet. Vi gjør særskilt oppmerksom på at lovens krav om tilfredsstillende vannforsyning, atkomst og bortledning av avløpsvann også gjelder (for fritidsbebyggelse, men likevel slik at den er fritatt for kravet om tilknytning til offentlig vannledning og til avløpsledning. Fra 1. juli 1986 gjelder også særlige byggeforskrifter om brann- og bygningstekniske krav, jfr. de nye kapitlene 16 - Fritidsboliger generelt og 31:5 Fritidsboliger - Brannvern.

Kommunens vedtekter til tidligere § 82 i bygningsloven er bortfalt fra 1. juli 1986, jfr. § 119 nr. 1 - se dog visse unntak i avsnittet om overgangsbestemmelser. Det kan ikke gis nye vedtekter til § 82, jfr. 3. En følge av det ovenstående er at eventuelle henvisninger til § 82 i vedtekt til § 93 også må anses bortfalt.

Strand- og fjellplanloven av 1971 er opphevet, men forbud mot bygging og fradeling i 100 m belte langs sjøen er innarbeidet i den nye plan- og bygningsloven, jfr. § 17-2.

I arealdelen av kommuneplanen kan det for hele eller deler av kommunen fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt, jfr. § 20-4 nr. 6 d.

### 6.2 Lovens anvendelse på fritidsbebyggelse

Planleggingsbestemmelsene gjelder, som tidligere, for fritidsbebyggelsen. Det blir stadig mer vanlig å lage reguleringsplan eller bebyggelsesplan for utbygging av områder for fritidsbebyggelse. For å gjennomføre slike planer vil det i en del tilfelle kunne bli nødvendig å benytte lovens regler om ekspropriasjon og refusjon.

De krav bygningsmyndighetene bør stille til den enkelte fritidsboligs plassering og utforming samt tomt med adkomst, vann- og avløp, parkeringsmuligheter m.v. vil variere med bebyggelsens beliggenhet. Det sier seg selv at kravene normalt blir strengere i tettbebyggelse enn i spredtbygde strøk. En er likevel kommet til at det vil være urimelig kostbart og upraktisk generelt å kreve tilknytning til vann- og avløpsledning, jfr. §§ 65 og 66 nr. 2. For avløpets vedkommende vil forurensningslovens krav være avgjørende i de enkelte tilfelle.

På samme måte som nevnt for landbrukets driftsbygninger vil kravene etter § 67 og 67 a om tilknytning til atkomst, vann- og avløpsanlegg også kunne gjøres gjeldende.

Som i §§ 81 og 84 er det også tatt inn hjemmel for at departementet ved forskrift kan fastsette at også andre bestemmelser i loven ikke skal gjelde. Det er videre i lovteksten presisert at det ved forskrift kan gis bestemmelser om saksbehandling og om bygnings- og branntekniske krav for fritidsbebyggelse.

Om vedtekter som kan gjelde i en overgangsperiode vises til avsnittet om overgangsbestemmelsen nedenfor.

### 6.3 Byggeforskrifter for fritidsbebyggelsen

Bare de helt nødvendige krav for å sikre betryggende konstruksjoner og brannvern foruten nødvendige saksbehandlingsregler skal gjelde for fritidsbebyggelsen. Dette er i samsvar med det Stortinget sluttet seg til ved behandlingen av Ot.prp. nr. 56 (1984-85) om ny plan- og bygningslov. Dette gjøres mest oversiktlig ved at det lages særskilte avsnitt i byggeforskriftene.

Kap. 16 - Fritidsboliger generelt - angir forskriftens omfang for fritidsboliger. I forhold til høringsutkastet er kapitlet speilvendt og angir at forskriften gjelder med visse unntak. Det reelle innhold tilsvarer høringsutkastet, men er justert slik at også kap. 15 gjelder for fritidsboliger.

Bestemmelsene i kap. 31:5 Fritidsboliger - Brannvern - ivaretar et forsiktig minimumsnivå for personsikkerhet i fritidsboliger ved branntilfelle.

### 6.4 Saksbehandling



Da vedtektssystemet etter bygningsloven i stor grad hadde gjort lovgivningen gjeldende for fritidsbebyggelsen, innebærer ikke innføringen av plan- og bygningsloven noe vesentlig nytt for saksbehandlingen. En del tvilsspørsmål vedrørende anvendelsen av reglene antas imidlertid å være borte nå, og brukerne av regelverket vil lettere vite hvilke regler og krav de vil bli møtt med.

Hovedpoenget er nå at fritidsbebyggelse behandles som enhver annen plan- eller byggesak. Det kreves søknad om byggetillatelse, jfr. § 93, men det er nå presisert i § 86 a første ledd at meldingssystemet for mindre byggearbeid (under 30 m<sup>2</sup>) også gjelder for fritidsbebyggelse. Men husk at § 86 a ikke gjelder i områder som omfattes av byggeforbud.

### 6.5 Overgangsbestemmelser

Vedtekter vedrørende fritidsbebyggelse som tidligere er vedtatt som gjeldende for kommunen, er nå bortfalt. Dette gjelder imidlertid ikke for disposisjonsplaner vedtatt i medhold av vedtekt til bygningsloven § 82 hvor gjennomføring er påbegynt før 1. juli 1986 og gjelder heller ikke i områder der det ved vedtekt er nedlagt bygge- og/eller delingsforbud, jfr. § 119 nr. 1. Slik forbudsvedtekt skal gjelde inntil kommunen har tatt standpunkt til forbudsspørsmålet i forbindelse med den såkalte "arealdelen av kommuneplanen". Også ved andre planvedtak (reguleringsplan og bebyggelsesplan) samt ved dispensasjon kan forbudsvedtekten bringes til opphør.

Saker som ikke er avgjort før 1. juli 1986 skal behandles etter de nye reglene, jfr. § 121. Strengt tatt skal også bygging som er godkjent, men ikke satt i gang, også skje i samsvar med de nye reglene. Kommunene bør se romslig på dette i disse sakene.

## 7. Andre varige konstruksjoner og anlegg - § 84

### 7.1 Innledning

Bl.a. på bakgrunn av Byggesaksutvalgets delutredning III, synspunkter i høringsrunden og det videre arbeidet med andre endringer i plan- og bygningsloven er følgende forhold lagt til grunn for endringene i plan- og bygningslovens § 84:

- det må klargjøres hvilke arbeider som omfattes av bestemmelsen
- de materielle krav til § 84-arbeider må for en del arbeiders vedkommende tilpasses noen nødvendige behov som ikke tidligere er dekket
- det fastsettes frister for igangsettelse av arbeid og for saksbehandlingen med sikte på raskere og reell saksbehandling.

Vedtekter til § 84 er bortfalt fra 1. juli 1986, jfr. § 119 nr. 1, og det kan ikke gis nye vedtekter, jfr. § 3. Eventuelle henvisninger til § 84-arbeid, herunder sprengning, graving og fylling, i vedtekter til § 93 må likeledes anses bortfalt.

### 7.2 Arbeid som omfattes av § 84

Hovedkarakteristikken av arbeider som omfattes av § 84 varige konstruksjoner og anlegg - er beholdt. Eksemplene er fjernet, bl.a. fordi de er tilfeldige og bidrar til tvil om hva som går inn under § 84. Det er forutsatt at de arbeider som omfattes av bestemmelsen skal fastlegges gjennom praksis og veiledning, eventuelt forskrift, fra sentrale myndigheter.

Av hensyn til en hensiktsmessig disponering av arealene og utforming av terrenget, særlig i mer tettbygde strøk, men også ellers der vern av landskapet m.v. har betydning, er det viktig å opprettholde meldeplikten for masseuttak samtidig som det innføres en tilsvarende bestemmelse for masseoppfylling.

For å unngå tvil om hjemmelsgrunnlaget for meldeplikten for disse tiltakene, er det inntatt uttrykkelig bestemmelse om masseuttak og masseoppfylling i § 84. Kontrollen vil, i samsvar med det som i dag gjelder for masseuttak, begrenses til uttak og oppfylling av en viss størrelse. Hvor stort omfang uttak/fylling skal ha før meldeplikten inntreer må vurderes bl.a. ut fra om arbeidet vil få slike virkninger for eiendommen og/eller omgivelsene at det vil føre til skade eller ulempe.

Kommunal- og miljøvernkomiteen i Stortinget har understreket at regelverket ikke bør omfatte masseuttak til husbehov. Komiteen peker på at som husbehov også må anses

behov som følger av alminnelig landbruksdrift, såfremt de enkelte grustak er av beskjedne størrelse.

Som eksempel på arbeid som omfattes av § 84 vises til oppregningen i den tidligere bygningslovens § 84: kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg. Videre vil vi som nevnt av Byggesaksutvalget anse følgende som § 84-arbeid: Kraftledningsanlegg, vindkraftanlegg, rørledningsanlegg for transport av petroleum, havbruk/oppdrettsanlegg og parabolantennor for satelitt-TV.

Fra departementets praksis kan nevnes at skitrekk (skiheis), båttopptrekk, mindre brygger og svømmebasseng også er tolket som § 84-arbeid. Etter den lovendring som nå er foretatt, vil både frittstående murer og forstøtningsmurer av betydning gå inn under § 84, da forstøtningsmurer ikke lenger omfattes av § 93 eller § 86 a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15:12 e. I mange kommuner er det praksis for ikke å behandle murer lavere enn 0,5 m. Denne praksis synes i samsvar med en rimelig fortolkning av 84, og bør fortsette.

### 7.3 Lovens anvendelse på § 84-arbeid

Bestemmelsene i loven gjelder tilsvarende for § 84-arbeid "så langt de passer." Det betyr at reglene i lovens kapitler I-XI og XVIII og XIX skal gjelde for slike tiltak. Reglene i kapitlene XII, XIII, XIV, XV, XVI og XVII bør imidlertid bare gjelde i den utstrekning de passer, dersom ikke annet uttrykkelig er fastsatt i regler som er gitt i eller i medhold av § 84 eller i andre bestemmelser.

Som praktisert i dag skal § 84-arbeider vurderes i forhold til planleggingsbestemmelsene. For anlegg med arbeidsplasser, produksjonsanlegg m.v. og f. eks. idrettsanlegg er det naturlig og nødvendig å sørge for veg, vann, avløp og parkering m.v. Disse krav samt krav m.h.t. plassering og høyde får nå hjemmel i loven. Krav til utførelsen av arbeidet, at virksomheten ikke er til sjenanse for andre og påbud om vedlikehold ved forfall er i samsvar med gjeldende regler og praksis. Det samme gjelder saksbehandling og sanksjonsmidler, med de endringer som vil følge av nye regler om melding og tidsfrister. Som i dag skal bygningsrådets krav være saklig begrunnet.

Det er tatt inn i § 84 første ledd en hjemmel for at departementet kan gi forskrift om at bestemmelser i loven her ikke skal gjelde og om det saklige virkeområdet. Dette gir mulighet for rask reaksjon dersom det skulle vise seg at det er nødvendig å gjøre slike unntak. Det forutsettes at hjemmelen også kan brukes slik at bestemmelser ikke skal anvendes på bestemte arbeider, f.eks. arbeider der det ikke er behov for offentlig kontroll eller arbeidet utføres på vegne av og under kontroll av andre offentlige myndigheter.

Paragraf 84 annet ledd gir hjemmel til å gi forskrift om bygnings- og branntekniske krav, jfr. § 81 fjerde ledd. Det kan bli aktuelt for anlegg som f.eks. har funksjon som i stor grad kan sammenlignes med vanlige bygninger. Slike forskrifter er ikke gitt nå.

### 7.4 Saksbehandling

De nye reglene om melding og tidsfrister m.v. er de samme for § 84-arbeid som for driftsbygninger, jfr. § 84 annet ledd som gir reglene i § 81 annet, tredje og fjerde ledd tilsvarende anvendelse. Det vises derfor til merknader foran vedr. driftsbygninger. Det samme gjelder avsnittet om overgangsbestemmelser.

### 7.5 Kontroll

En rekke § 84-arbeider utføres av offentlige etater på stats-, fylkes- og kommuneplan som NVE, NSB, veg- og havnemyndigheter m.v. Arbeid som hører under disse kontrolleres ikke av bygningsmyndighetene, vedkommende myndighet er selv ansvarlig for kontrollen.

Da § 97 er endret slik at bygningsmyndighetene ikke skal, men kan føre kontroll med byggearbeid, må denne endring få virkning også for § 84-arbeid. Da videre den samme påleggshjemmel som vi hittil har hatt i bygningslovens § 84 nr. 2 siste punktum er inntatt i det nye tredje ledd i § 81, jfr. nye § 84 annet ledd, er § 84 nr. 2 opphevet. Som hittil skal bygningsmyndighetene la vedkommende offentlige myndigheter ta ansvaret for kontroll av sine arbeider selv. Opphevelsen medfører således ikke realitetsendringer.

## 8. Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l. - § 85

### 8.1 Innledning

I forbindelse med bruken av § 85 har det vist seg at reglene ikke har vært klare nok, og vedtekter til § 85 har antagelig i en del tilfelle gått ut over den hjemmelen en har hatt.

Den store økningen i bruk av campingvogner, telt og andre transportable fritidshusvære har ført til konflikter med andre interesser, slitasje på natur, forurensning, skader på sårbart dyre- og planteliv m.v.

Det er derfor innført visse kriterier i § 85 for å markere at det må tas visse hensyn ved bruken av § 85-innretninger, og reglene ellers er forsøkt gjort klarere enn før.

### **8.2 Terminologi**

Språklig sett kan det være naturlig å kalle det "oppføring" når en midlertidig konstruksjon bygges opp, og bruke "anbringelse" om å sette en transportabel konstruksjon et sted. I forhold til de vurderinger og den saksbehandling bygningsmyndighetene skal gjennomføre mener en det må la seg gjøre å benytte færre begrep om § 85-innretningene. "Plassering" er brukt i § 78. Det brukes da i vid betydning - dvs. at det gir hjemmel for å avgjøre om et tiltak i det hele tatt skal tillates i området - ikke bare for å avgjøre hvilken plassering innen området som skal tillates. Det er i denne vide forstand begrepet skal brukes også i § 85. Selv om kommunene ved vedtekt skal kunne forby plassering i bestemte deler av kommunen, jfr. merknadene nedenfor, vil det i tillegg være behov for å kunne avslå plassering etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle.

### **8.3 Kriterier for plassering av § 85-innretninger (første ledd).**

Utgangspunktet er at § 85-innretninger skal kunne bringes med/benyttes dersom det ikke hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene.

Vurderingsmomenter kan være:

- blokkering av ferdsel
- "beslagleggelse" av arealer som skal være åpne for alle, eks. badeplasser eller andre friområder
- plassering skjemmende for landskapsbilde
- ulemper for livet i naturen
- ulemper for naboskapet

Denne bestemmelsen skal likevel ikke være til hinder for bruk av § 85-innretninger i forbindelse med bygg- og anleggsvirksomhet. Slik lovlig virksomhet er i seg selv ofte er en midlertidig hindring for ferdsel og skaper andre ulemper, men er en forutsetning for gjennomføring av anlegget.

Paragraf 85 første ledd er først og fremst en retningslinje som viser noen hensyn som bør tas ved bruk av slike innretninger, eller hvor plassering ikke tillates. Samtidig gir bestemmelsen det materielle grunnlag for påbud om fjerning av innretninger plassert i strid med disse hensyn eller kriterier.

### **8.4 Saksbehandling (annet ledd)**

Reglene er ikke endret, men begrepet "plassering" erstatter "oppføring/anbringes".

1. punktum, forhåndsmelding, gjelder bare for midlertidige konstruksjoner (tiltak som bygges/monteres på stedet), f.eks. tivoli, pukkverk som flyttes fra sted til sted.

2. punktum, frister, er som før:

- plassering for kortere tid enn 3 mnd. uten samtykke
- med forhåndssamtykke for:
- bestemt tid - innretningen fjernes når fristen er ute

- ubestemt tid - innretningen fjernes ved påkrav.

Når det gjelder bygningsrådets vurdering av tidsbegrensning for plassering av disse innretningene ga ikke bygningslovens § 85 eller forarbeidene noen særlige holdepunkter. Bestemmelsen har imidlertid vært forstått slik at bygningsrådet på skjønnsmessig grunnlag ut fra de formål bygningslovgivningen skal ivareta kan nekte plassering ut over 3 måneder. Slik bør bestemmelsen fortsatt forstås.

#### **8.5 Vedtekt med forbud mot eller vilkår for plassering i bestemte områder (tredje ledd).**

Det er nå gitt en bestemt hjemmel for vedtekt til § 85. Slike vedtekter skal være begrenset til bestemte, klart avgrensede områder der reelle ulemper vil oppstå. I enkelte deler av landet vil det imidlertid være behov for å gi bestemmelser med forbud eller restriksjoner for større, sammenhengende områder. Det gjelder særlig for å styre innføring av transportable fritidshusvær i viddepregete, veiløse områder. Dette er understreket i innstillingen til Odelstingsbehandlingen av loven.

Vedtekter kan gis i to alternativer:

- alternativ 1 - forbud
- alternativ 2 - vilkår, f.eks. meldeplikt også for kortere plassering enn 3 mnd., tidsbegrenset plassering m.v.

Slike vedtekter gjelder ikke for

- innretninger på bygge- eller anleggsplass (tredje ledd i.f.)
- campingvogn på boligeiendom som er bebygd med småhus og som er helårsbolig (fjerde ledd)
- mindre, bærbare telt (vandretelt) (fjerde ledd).

Departementet mener at vedtekter må være basert på grunner som ut fra lovens intensjoner gjør det forsvarlig å båndlegge de aktuelle områder. Det må redegjøres for de hensyn og faktorer som taler for og imot en slik løsning. Området må gis en klar stedlig avgrensning som skal fremgå av vedtektene og helst knyttes til grenselinjer trukket på et kart.

Vi minner om at en vedtekt er en forskrift, som skal behandles etter reglene i forvaltningslovens § 37 - 38. Vedtektene skal for å bli gyldige kunngjøres i Norsk Lovtidend, jfr. forvaltningslovens § 39, og departementet vil derfor kunne følge opp praksis gjennom Norsk Lovtidend og Lovdata. Om nødvendig vil departementet gi nærmere retningslinjer, eventuelt ta saken opp med vedkommende kommune.

Da de nye regler i § 85 skal gjelde likelydende i alle kommuner, oppheves fra lovens ikrafttredelse alle tidligere vedtekter som gjelder § 85-tiltak, jfr. § 119 nr. 1. Vedtekter til § 93 som krever byggetillatelse for § 85-innretninger anses også for opphevet som en konsekvens av dette.

#### **8.6 Campingvogner, telt o.l. (fjerde og femte ledd).**

§ 85 fjerde ledd presiserer at campingvogner, telt o.l. omfattes av lovens regler om transportable konstruksjoner eller anlegg. Med "o.l." siktes til andre former for midlertidig fritidshusvær.

De regler som gis i eller i medhold av § 85 gjelder altså for campingvogner, telt o.l., men med vesentlige unntak. For campingvogner som plasseres på tomt som er bebygget med småhus og som er helårsbolig og for mindre bærbare telt, såkalte vandretelt, gjelder bare reglene om ulempe i første ledd. Campingvogn på tomt som nevnt ovenfor og vandretelt kan således plasseres på ubestemt tid uten bygningsrådets samtykke dersom det kan gjøres uten slike ulemper som nevnt i første ledd. Med vandretelt menes telt som er beregnet på å kunne bæres av 1 person over lengre avstander. Det er videre tatt hensyn til at folk ofte har sin campingvogn parkert ved boligen når vognen ikke er i bruk. Mindre telt og campingvogner brukes også en del til lek og gjester m.v. Slik bruk bør derfor være tillatt, men for campingvogner med den begrensning som nevnt ovenfor. Dette innebærer at

plassering av campingvogner på tomter for rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse må ha bygningsrådets samtykke dersom de blir stående for lengre tidsrom enn 3 måneder. Dette er begrunnet med at lengre tids plassering av campingvogner i slike boligområder lett fører til ulemper for nærmiljøet jfr. reglene i første ledd. I områder for fritidsbebyggelse har kommunene ofte tilstrebet å unngå bruk av campingvogner o.l. som anneks eller selvstendige hytter, da dette uthuler de begrensninger som bevisst legges på bruken av disse områdene. Derfor er unntaket i § 85 begrenset til å gjelde de nevnte eiendommer som er bebygd med helårsboliger. Reglene er i samsvar med det meste av vedtektspraksis og høringsuttalelsene.

Reglene gjelder bare for vogner, telt og annet utstyr som etter vanlig språkbruk må ansees som campingutstyr. ikke vogner eller telt til andre formål.

Dagens forbud mot å sette opp telt over 50 m uten samtykke av bygningsrådet beholdes uendret, bortsett fra at "settes opp" byttes ut med plasseres og en presisering om at samtykke er nødvendig også for plassering kortere enn 3 måneder. Reglene om slike telt er inntatt i nytt femte ledd.

#### **8.7 Skur, arbeidsbrakker, opplag (sjette ledd).**

Bestemmelsene er uendret, visse særkrav følger av bygge forskrifter kap. 38, som før.

## **9 Andre endringer i plan- og bygningsloven**

### **9.1 Byggegrunn. Miljøforhold - § 68.**

Gjeldende regler i § 68 om byggegrunn og drenering er endret med sikte på å bringe regelverket for disse enkelt saker i samsvar med regelverket i plansaker. De nye regler gjelder ikke bare som nå restriksjoner for byggetiltak som følge av naturgitte forhold, men også andre miljøforhold. Reglene er gjort gjeldende også ved deling av eiendom.

### **9.2 Plassering av bedrifter og anlegg m.v. innenfor kommunen - § 78 nr. 2**

For å unngå tvil om forståelsen av gjeldende regler i § 78 nr. 2 er disse regler endret slik at det klart fremtrer at det kun er plasseringen av de aktuelle bedrifter eller anlegg m.v. som skal godkjennes av bygningsrådet.

### **9.3 Mindre byggearbeid på boligeiendom - § 86 a**

Det fremgår av Ot.prp. nr. 45 (1984-85) som lå til grunn for lov av 14. juni 1985 nr. 74 om endringer i bygningsloven, at bestemmelsene i ny § 86 a om mindre byggearbeid på boligeiendom også omfatter eiendom for fritidsbebyggelse (se nevnte proposisjon side 4 annen spalte). Det ble i proposisjonen vist til utkastets annet ledd som svarte til lovbestemmelsens tredje ledd. Da dette tredje ledd nå er opphevet (bygge- og delingsforbudet er tatt inn i § 119 nr. 1) og det har vært en del misforståelser om reglenes anvendelse for fritidsbebyggelse, har § 86 a første ledd fått en tilføyelse om at reglene gjelder også eiendom for fritidsbebyggelse.

I byggeforskriftene i tilknytning til § 86 a - Kap. 15 Mindre byggearbeid på boligeiendom - er det gjort noen mindre endringer. Kapitlet er tilpasset plan- og bygningslovens § 86 a og § 84. I tillegg åpnes adgang for bygnings-myndighetene til å forkorte 3-ukers fristen når naboer skriftlig har meddelt at de ikke har innvendinger til byggeplanene.

### **9.4 Utbedringsprogram - § 89 a**

Paragrafen har fått "Utbedringsprogram" som overskrift.

Hverken byfornyelsesloven eller forvaltningsloven gir hjemmel for klage på kommunestyrets vedtak om utbedringsprogram etter byfornyelseslovens § 13. Etter plan- og bygningslovens § 89 a skal myndigheten til å fatte slike vedtak fortsatt ligge hos kommunestyret. Denne myndighet kan overføres til bygningsrådet etter samme paragrafs fjerde ledd. Dessuten kan den delegeres til formannskapet eller til faste utvalg etter kommunestyreløven §§ 25 - 27, jfr. plan- og bygningslovens § 8.

Dette innebærer at vedtak av bygningsrådet kan påklages til departementet etter lovens § 15 tredje ledd, mens vedtak av de andre myndighetsorganene ikke kan påklages uten at det etableres en særskilt hjemmel, jfr. forvaltningslovens § 28 annet ledd.

I samsvar med lovens system, jfr. lovbestemmelsen i § 27-3 om klage til departementet over kommunestyrets reguleringsvedtak, er det etablert en klagerett til departementet over kommunestyrets vedtak om utbedringsprogram, jfr. nytt femte ledd. Slik klagerett omfatter også vedtak av annet myndighetsorgan etter delegasjon fra kommunestyret.

Departementet tar sikte på å delegere sin myndighet til fylkesmannen, jfr. § 13 fjerde ledd.

#### **9.5 Arbeid som krever byggetillatelse - § 93**

Kommunestyret kan etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2, som svarer til bygningslovens § 14 nr. 2, delegere bygningsrådets myndighet til bl.a. bygnings sjefen. Etter endringen i § 93 vil slike delegasjonsvedtak ikke lenger være nødvendig i saker som angår byggetillatelse etter § 9 og som gjelder kurante saker som i alle forhold tilfredsstillende gjeldende lovgivning. Bygnings sjefens beslutningskompetanse blir hjemlet direkte i loven, og ordningen vil gjelde alle landets kommuner. Kommunestyret kan vedta vedtekt om at de nye regler ikke skal gjelde i kommunen.

Generelt kan sies at bygnings sjefen, i saker som ikke er av prinsipiell eller av stor betydning for kommunen eller deler av denne, bør kunne behandle, avgi uttalelse og avgjøre samtlige kurante saker hvor avgjørelsesmyndighet er tillagt bygningsrådet etter bygningsloven, andre lover eller forskrifter.

Bygningsrådet bør utferdige generelle retningslinjer for vurderingen av hva som skal anses som "kurante byggetiltak". Dersom bygnings sjefen er i tvil om en konkret sak skal anses for å være kurant og dermed innenfor hans beslutningsmyndighet, bør han legge saken fram for bygningsrådet.

Under forutsetning av at et byggetiltak er i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder reguleringsplan, bebyggelsesplan og arealdelen i kommuneplanen, og under forutsetning av at det ikke foreligger relevante naboprotester, vil departementet uten videre anse følgende tiltak som kurante:

- oppføring av småhusbebyggelse for helårsboliger
- oppføring av tilbygg, påbygg, garasjer, uthus o.l. på tomter bebygget med helårsboliger

Bygnings sjefens godkjenningskompetanse vil gjelde for ulike tiltak, som nevnt ovenfor, også i områder som ikke er vurdert og/eller godkjent i plansammenheng. Departementet anser tiltaket som ikke kurant dersom tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ikke omfattes av godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan. Dersom kommunestyret ønsker å utvide bygnings sjefens beslutningskompetanse utover det som anses som kurante byggetiltak, må kommunestyret, som hittil, treffe vedtak om at bygningsrådets myndighet skal delegeres til bygnings sjefen i henhold til plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2. Denne bestemmelsen gir også hjemmel for andre vedtak om delegasjon.

Når det gjelder klageadgangen, er reglene i § 15 fjerde ledd gitt tilsvarende anvendelse. Dette er inntatt som nytt siste punktum til nytt annet ledd i § 93.

Som kurant anses heller ikke saker som krever dispensasjon fra bygningslovgivningen, rivingssaker etter § 93 f, bruksendringssaker etter tredje ledd i § 93 og delingssaker etter § 63.

I en rekke bestemmelser, f.eks. §§ 20-6, 31, jfr. 28-2 sjuende ledd, 35, 38, 39, 42, 67 og 67a, er virkningene av bebyggelsesplan nå likestilte med virkningene av reguleringsplan. Derfor er også § 93 første ledd bokstav d gitt en tilføyelse vedrørende bebyggelsesplan for å gjennomføre den samme likestillingen.

Vi minner om at forstøtningsmur ikke lenger omfattes av § 93 første ledd bokstav e, men behandles etter § 84.

For å unngå konflikt mellom §§ 84 og 85 og bestemmelsene i § 93 om arbeid som krever byggetillatelse, er § 93 siste ledd endret slik at tiltak som nevnt i §§ 81, 84 og 85 unntas fra kravet om byggetillatelse i § 93 første ledd. Slike unntak gjelder allerede for tiltak etter § 86a og 86b

Som nevnt under andre avsnitt anses vedtekter til § 93 som gjelder arbeid etter §§ 81, 84 (herunder sprengning, graving og fylling) og 85 for bortfalt, jfr. § 119 nr. 1.

#### **9.6 Kontroll med byggearbeid - § 97**

Paragraf 97 om kontroll med byggearbeid er endret slik at bygningsrådet skal ha rett - men ikke plikt - til å føre tilsyn og kontroll med utførelsen. Endringen er i samsvar med en utstrakt praksis i kommunene og medfører således ikke noen vesentlig endring i forhold til



det som er vanlig i dag. Endringen vil gjøre det klarere at den kontroll bygningsmyndigheten kan utføre ikke vil frita byggherren og dennes kontraktsparter for deres ansvar for byggetiltaket.

Bygningsmyndighetenes rett til selv å føre kontroll, til å kreve opplysninger og til å besørge utført prøver på byggherrens regning medfører at bygningsmyndighetene også må ha anledning til å stille krav om at byggherren skal gjennomføre en formalisert egenkontrollrutine etter anvisning fra bygningsmyndighetene.

Endringen i annet ledd medfører at ikke bare eierskifte, men også skifte av byggherre under arbeidet skal meldes til bygningsrådet.

Vi forutsetter at bygningsmyndighetene fortsatt vil gi veiledning overfor byggherrer og deres representanter om plan- og bygningsloven og byggeforskriftene. Dette er særlig viktig når det gjelder mindre byggetiltak hvor det ikke er særlig stor bruk av konsulenttjenester til prosjektering og utførelse.

I forbindelse med lovendringen vedr. bygningsloven har departementet overveid Byggesaksutvalgets forslag i NOU 1985:13 Forenklinger i bygningsloven m.v. III, bl.a. om endringer i reglene om ansvarshavende (§ 98). Dette må imidlertid ses i sammenheng med Entreprenørlovutvalgets forslag om opphevelse av entreprenørloven og innføring av kvalifikasjonskrav til entreprenører i plan- og bygningslovens bestemmelser om ansvarshavende jfr. NOU 1985:4 Kvalifikasjonskrav til entreprenører. Endelig må Bestemmelsene om ansvarshavende ses i sammenheng med den nylig vedtatt lov om mesterbrev i håndverk og annen næring, som medfører opphevelse av håndverksloven, eventuelt med unntak inntil videre for enkelte fag jfr. NOU 1984:34 og Ot.prp. nr 30 (1985 - 86). Kommunaldepartementet vil i samarbeid med bl.a. Industridepartementet og byggefaget arbeide videre med spørsmålet om revisjon av gjeldende regler om ansvarshavende.

#### **9.7 Gebyr - § 109**

Gjeldende regler om gebyr er endret slik at bestemmelsen gir kommunen sikker hjemmel til å kreve gebyrer til dekning av utgifter til konsulentbistand ved behandling av teknisk kompliserte byggesaker. Byggherren kan selv sørge for slik konsulentbistand.

#### **9.8 Stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk.**

##### **Fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid - § 113**

Paragraf 113 gir nå bygningsrådet klarere hjemmel til å kreve at ulovlig utført arbeid blir fjernet eller rettet.

Det er viktig å merke seg at det nye tillegget ikke gir adgang til tvangsfullbyrdelse av pålegget i seg selv. Til dette kreves et tvangsgrunnlag ved å gå veien om dom eller forelegg etter § 114. Oppfyllelse av pålegg etter § 113 forutsetter at byggherre/den ansvarlige respekterer pålegget og er villig til å etterkomme det. Som det fremgår av den foreslåtte redigering av § 113 kan bistand fra politiet ikke kreves ved pålegg om fjerning eller retting. Dette fordi pålegget er av slik karakter at politiets bistand ikke vil være aktuelt.

Forslaget medfører at bygningsrådet får en uttrykkelig hjemmel til å kreve fjerning/retting uavhengig av vesentlighetskriteriet i foreleggsaker etter § 114.

Begrepene "kreve" og "gi pålegg" benyttes vekselvis flere steder i bygningsloven. Begrepene anses for å omfatte det samme.

-----

For øvrig er det gjennomført en del mindre justeringer og tilpasninger. Endringene som ble innført i bygningsloven ved lov av 14. juni 1985 nr. 74 (mindre byggearbeid m.v.), er innarbeidet i plan- og bygningsloven. For detaljer vises til Ot.prp. nr. 57 om lov om endringer i plan- og bygningsloven, som ble sendt kommunene m.fl. ved departementets rundskriv H-13/86 B av 25. april 1986.

## **10. Endringer i plan- og bygningsloven i forbindelse med lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg**

Stortinget behandlet i mars 1986 forslag til ny lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jfr. Ot.prp. nr. 34 (1984-85) og Ot.prp. 20 (1985-86) samt Innst.O. nr. 29 (1985-86). Se nå lov av 18. april 1985 nr. 10 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

I samsvar med denne loven er det i plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 inntatt et nytt reguleringsformål "og områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg" i en ny § 66a bestemmelse om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg.

Kommunene vil ha adgang til å gi vedtekt om tilknytningsplikt uavhengig av om konsesjon foreligger etter lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, men slik at vedtekter først vil bli gyldig på det tidspunkt konsesjon er gitt. Dette vil være en fleksibel ordning for kommunen, samtidig som hensynet til de tilknytningspliktige er ivaretatt ved at vedtekten først kan gjøres gjeldende når konsesjon foreligger.

Fjernvarmeloven er foreløpig ikke satt i kraft.

## 11. Byfornyelse

### Innledning

Lov om byfornyelse av 28. april 1967 oppheves når den nye plan- og bygningsloven trer i kraft, og byfornyelsesvedtak gjøres til en del av reguleringsplanen. Bestemmelsene om byfornyelse er inntatt forskjellige steder i den nye loven.

Saksbehandlingen vil følge reglene i §§ 27-1, 27-2 og 27-3. Det er tilstrekkelig at vedtaket slår fast at området skal fornyes. Det er f.eks. ikke nødvendig å fastslå om det skal skje ved utbedring eller riving og nybygging. Det er videre adgang til å fatte fornyelsesvedtak for enkelteiendommer.

Private fornyelsesforslag, jfr. den opphevede byfornyelseslovens § 5 tredje ledd, kan nå fremmes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 30.

Det bør legges særlig vekt på å orientere de eiere og beboere som blir berørt av byfornyelse. De bør derfor underrettes skriftlig og gis høve til å uttale seg.

Rådighetsinnskrenkninger er behandlet på s. 34 i rundskriv T-7/86 av 20. juni 1986.

### Ekspropriasjon

Når reguleringsplanen er endelig (vedtatt eller ikke påklaget), har kommunen direkte ekspropriasjonsadgang til fornyelsesformål etter § 35 nr. 1, men ikke ervervsplikt til eiendommer i området, slik den hadde etter byfornyelsesloven.

Etter byfornyelseslovens § 18 kunne departementet samtykke i at ekspropriasjonsadgangen overføres til et annet rettssubjekt som skal stå for gjennomføringen. Denne overføringsadgangen får nå kommunestyret selv, se § 35 nr. 6. Kommunestyrets vedtak kan ikke påklages.

Bestemmelse om utbedringsprogram er inntatt i § 89 a, og tilsvarer §§ 13 og 14 i byfornyelsesloven. Se merknadene til § 89a foran.

Hjemmel for ekspropriasjon til gjennomføring av utbedringsprogram er inntatt i § 36 nr. 3. For ekspropriasjon etter § 36 nr. 3 kreves imidlertid fortsatt samtykke fra Kommunaldepartementet.

Nytt etter § 36 nr. 3 er at det nå kan eksproprieres deler av eiendom som inngår i utbedringsprogram.

### Erstatningsbolig

Reglene om erstatningsbolig i plan- og bygningslovens § 44 svarer til § 23 i byfornyelsesloven. Kommunen har plikt til å skaffe midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon. Byfornyelseslovens § 23 fastsatte uttrykkelig at denne plikten skulle gjelde overfor alle som ble uten bolig som følge av gjennomføring av fornyelsesvedtak. Departementet antar at regelen bør tolkes slik at den også omfatter leieboere som blir oppsagt etter at gårdeieren i et fornyelsesområde har inngått utbedringsavtale med kommunen.

Regelen om at huseiere så vidt mulig bør skaffes annen tjenlig tomt antas i de fleste tilfeller å være vanskelig å oppfylle ved ekspropriasjon i fornyelsesområder.

### Overgangsbestemmelser

Paragraf 120 nr. 1 bestemmer at de tidligere regler kan gjelde for forslag som er fremmet av formannskapet, dvs. etter 1. gangs behandling etter byfornyelsesloven. Den forsatte behandling vil da følge reglene i byfornyelsesloven.

For saker som behandles etter de tidligere regler kan kommunen eller utbedringsorganet ikke påberope seg noen lengre frist enn det som fremgår av departementets vedtak. Dersom det ønskes lengre frist, må det søkes om dette til Kommunaldepartementet, som kan forlenge fristen etter byfornyelseslovens § 8 siste ledd.

## **12. Virkeområdet for byggesaksbestemmelser i sjøen**

Utgangspunktet for virkeområdet for lovens byggesaksbestemmelser er § 1 første punktum som fastsetter at loven gjelder for hele landet, herunder vassdrag. Virkeområdet er ikke knyttet til planbestemmelsenes virkeområde, jfr. § 1 annet punktum. Loven setter ingen fast grense for hvor langt ut i sjøen byggesaksbestemmelsene får anvendelse, men virkeområdet er forutsatt å være i tråd med den praksis som har utviklet seg etter bygningsloven av 1965. Etter dette legger vi til grunn at tiltaket/innretningen har en eller annen form for landfast tilknytning (tørt land eller sjøbunnen i kystnære områder) eller at plassering/bruk medfører at det er nær sammenheng mellom virksomheten på land og i sjøen.

Byggesaksbestemmelsenes virkeområde vil således ikke være knyttet til havnedistriktsgrensene som fastsettes i de enkelte kommuner. Selv om et tiltak faller utenfor byggesaksbestemmelsenes virkeområde, kan tiltaket omfattes av planbestemmelsene. Er tiltaket i strid med planbestemmelser, kan det derfor ikke gjennomføres, selv om det ikke omfattes av lovens krav om melding eller søknad om byggetillatelse.

## **13. Forholdet til havne- og farvannsloven av 8. juni 1984**

Etter havne- og farvannslovens § 18 skal havnestyret gi tillatelse til arbeid og anlegg innenfor et havnedistrikt. Fiskeridepartementet har tilsvarende myndighet utenfor havnedistriktet. Departementets myndighet er delegert til Kystverket.

Myndigheten etter § 18 gjelder utenfor byggesaksbestemmelsenes virkeområde. Innenfor omfatter myndigheten kun slike tiltak som er beskrevet i plan- og bygningslovens § 84. Er det ikke nødvendig med tillatelse fra havnestyret eller Kystverket, skal deres uttalelse innhentes før bygging o.l. settes i gang, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 2.

Etter havne- og farvannslovens kap. II vil en del tiltak i sjøen i alle tilfeller, både utenfor og innenfor havnedistrikt, være avhengig av statlig tillatelse. Det vises spesielt til havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd. Kravet om tillatelse etter disse bestemmelsene gjelder også innenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

## **14. Forholdet til etableringsmyndighetene**

Myndighetene som håndhever etableringsloven av 20. februar 1976 nr. 5 ønsker å minne om at bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 2, bl.a. skal sørge for at saker som krever etableringssamtykke blir forelagt for rette vedkommende.

Dersom bygningsrådet er i tvil om et tiltak faller inn under etableringsloven, kan dette avklares ved den henvendelse som bygningsrådet plikter å gjøre til fylkeskommunen som etableringsmyndighet etter § 95 nr. 2, annet ledd. Dersom svar ikke er mottatt innen den frist bygningsrådet måtte ha satt, bør bygningsrådet, samtidig med at tillatelse meddeles, ta forbehold om at arbeidet ikke settes i gang før etableringssamtykke foreligger. På denne måte kan bygningsrådet gjøre seg ferdig med saken og samtidig legge ansvaret for avklaring av om etableringssamtykke kreves på søkeren.

## **15. Arbeidet framover med plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.**

Arbeidet i Planlovutvalget og "Utvalget for videreutvikling av plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende byggesaker" er kommentert i rundskriv T-7/86 s. 45. Det vises ellers til omtalen i kap. 12 i Ot.prp. nr. 57 (1985-86).

Arbeidet med den siste delen av hovedrevisjonen av byggeforskriftene er i god gjenge. De siste kapitlene er nå sendt på høring. Statens bygningstekniske etat (BE) og

departementet vil bearbeide høringsutkastene i løpet av høsten. Det tas sikte på å sette Byggeforskrift 1986 i kraft våren 1987.

En arbeidsgruppe med representanter for forskjellige brukere, NKS og BE holder på å utarbeide et nytt felles skjema for alle meldinger etter plan- og bygningsloven og for søknad om byggetillatelse. Skjemaet vil bli prøvet ut i noen kommuner ca. 3 måneder før det blir endelig fastsatt.

## **16. Den videre informasjon i forbindelse med ny plan- og bygningslov**

I forbindelse med plan- og bygningslovens ikrafttreden 1. juli 1986 har Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet i fellesskap sendt ut rundskriv om

- ikrafttredelse av plan- og bygningsloven ([T-7/86](#)).
- delegasjon av departementets myndighet til fylkesmannen ([T-8/86](#)).

Det foreliggende rundskriv er det generelle fagrundskriv om plan- og bygningslovens nye byggesaksregler.

Det vil bli sendt ut 3 brosjyrer beregnet for publikum i en populær og enkel utførelse. 2 angår plandelen, 1 angår enkelte deler av lovens byggesaksregler.

Departementene i samarbeid med Statens Informasjonstjeneste vil kjøre en fellesannonse i dagspresse og fagtidsskrifter om ikrafttredelsen og med en kort innholdsoversikt over loven.

Kommunaldepartementet håper at fylkesmennene i samarbeid med fylkeskommunene og NKS's fylkeskretser kan arrangere fylkeskonferanser, som tidligere. Departementet vil så langt mulig delta på slike. Det antas at disse konferansene kan være grunnlag for kurs der grupper av kommunen går sammen om å bearbeide stoffet. Departementet tar sikte på, i samarbeid med NKS, å utarbeide noen temahefter/-rundskriv som kan være til hjelp i det videre arbeid med stoffet.