



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

**Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)**  
**Ny plan- og bygningslov**  
**Byggesaksdelen**



# Ny plan- og bygningslov

- Hele loven er ny
- Ny plandel – I kraft 1. juli 2009.
- Nytt felles innledende kapittel i kraft 1. juli 2009. Erstatte kap. I i pbl 1985. § 6 (forskriftshjemmel) gjelder fortsatt
- Nye dispensasjonsbestemmelser i kraft 1. juli 2009
- Forskrift om overgangsbestemmelser
- Ny byggesaksdel
  - Vedtatt våren 2009
  - I kraft sammen med forskrift 2010

# Ny byggesaksdel i loven

- Lovstruktur
- Søknadssystemet
- Saksbehandling
- Ansvar, kontroll
- Tilsyn
- Godkjenningsordningen
- Sanksjoner
- Opparbeiding og refusjon
- Materielle regler
- Eksisterende bebyggelse

# Byggesaksforskrifter på høring

- Høringsfrist 1. oktober
- Basert på nye forskriftshjemler til hvert tema
- Inndelingen i kapitler følger lovens system
- Byggesak og godkjenning samlet i en forskrift
- Forskriften gjentar ikke regler som følger av lov – Begge må leses for å vite hvilke regler som gjelder. (Veil. vil gi samlet fremstilling)

# Foredragene

- Inndelt etter temaene.
- Tar loven som er vedtatt og forskriften som er på høring
- Stramt skjema – ikke tid til debatter, kun oppklarende spørsmål

Sett mobilen på stille, vær så snill

# Byggeregler er ikke alltid enkle...





KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Søknadssystemet



## Nytt søknadssystem

- Grunnprinsippene og hovedstruktur er beholdt
- Mer logisk og oversiktlig
- Mer tilgjengelige og færre regler
- Bedre tilrettelegging for IKT
- Avgrensning etter tiltakets omfang og kompleksitet
- Ikke store realitetsendringer



## Systematikk

- Nytt søknadssystem innebærer kun "ett spor":
  - Søknadsplikt (hovedregel)
  - Ikke søknadsplikt (unntak)



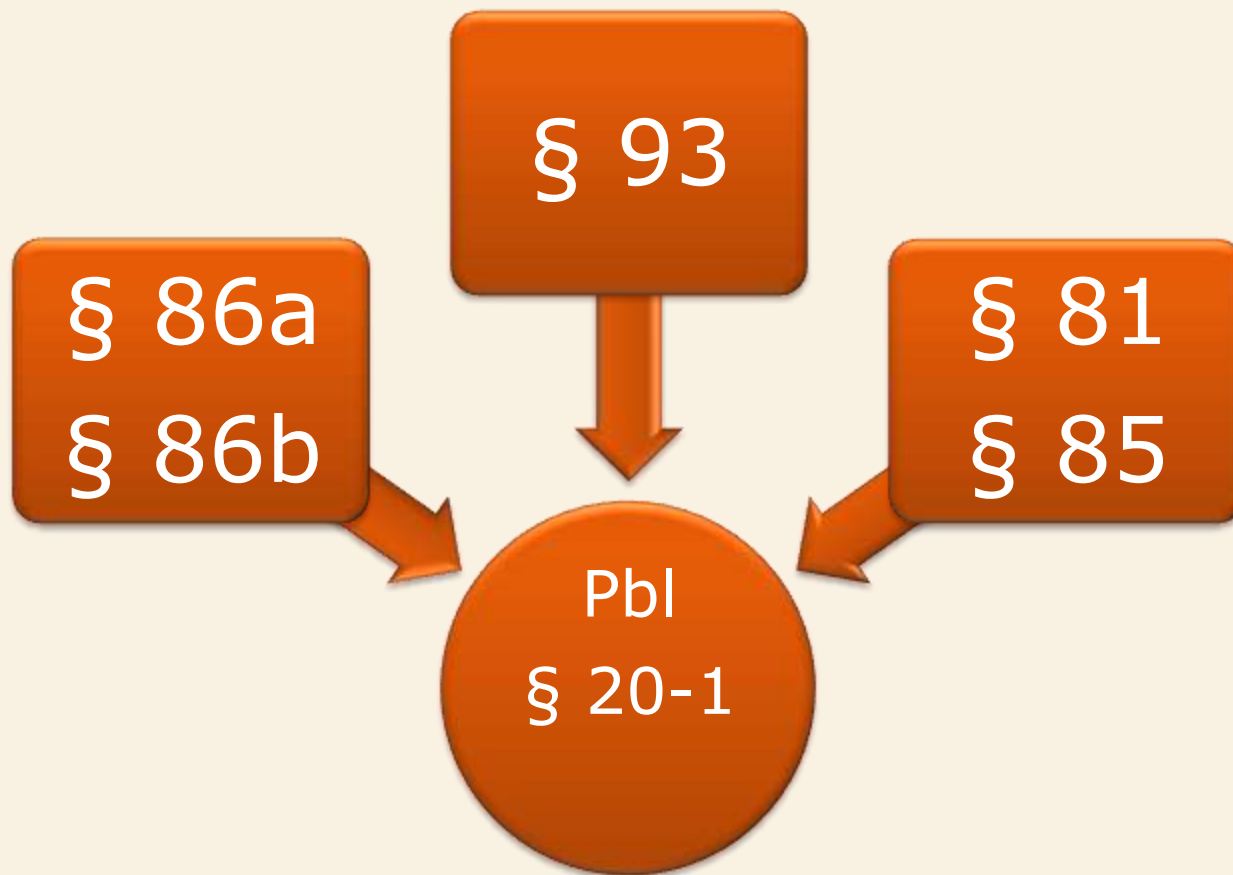
## Nytt system - 4 kategorier

Pbl § 20-1  
§ 2-1

Pbl § 20-2  
§§ 3-1, 3-2

Pbl § 20-3  
§§ 4-1, 4-2

Pbl § 20-4  
§ 4-3



# Søknadsplikt

PBL  
§ 20-1

- Første ledd viderefører ordlyd i § 93
  - Viser til unntak fra søknadsplikt i §§ 20-3 og 20-4
- Andre ledd stiller krav om ansvarlige foretak
  - viser til unntak fra kravet i §§ 20-2 og 20-3 + deling
- Forskriftshjemmel



# Bruksendring

**Forskrift  
§ 2-1**

- Innst. O. nr. 50. Bakgrunn
- Endring i bruk, formål eller funksjon
- Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller motsatt
- Tiltaket åpenbart er eller søkes tilrettelagt for annen bruk



Enkle tiltak  
§ 95 b



Tidsfrister  
§ 21-7  
andre ledd

## Søknadsplikt

- Unntak fra krav om ansvarlige foretak:
  - Mindre tiltak på bebyggd eiendom (§ 86a)
  - Alminnelige driftsbygninger (del av § 81)
  - Midlertidige bygninger mv (§ 85)
  - Andre mindre tiltak (ny)

PBL  
§ 20-2





## Mindre tiltak på bebygd eiendom

Forskrift  
§ 3-1

- Omfatter både oppføring, endring riving mv.
- Tilbygg inntil 100 m<sup>2</sup> (BRA/BYA)
- Frittliggende bygning inntil 100 m<sup>2</sup> (BRA/BYA)
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet
- Skilt mv og antenner - videreføring



## Driftsbygninger

- De største og mest kompliserte byggene – ansvarlige foretak
- Alminnelige driftsbygninger
  - tiltakshaver ansvarlig
  - Inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA nybygg
  - Tilbygg - totale areal maks 1000m<sup>2</sup>
- Unntak for små tiltak–videreføring
- Materielle krav

PBL  
§ 20-1

Forskrift  
§ 3-2 mv.



PBL  
§ 30-1





## Midlertidige tiltak

- Søknadsplikt – tiltakshaver ansvarlig
- Mer enn 2 år – ikke midlertidig
  
- Inntil 2 mnd – unntak pbl § 20-3 andre ledd
- Krav om nabovarsling
- Materielle krav § 30-5



PBL  
§ 20-2

PBL  
§ 20-3

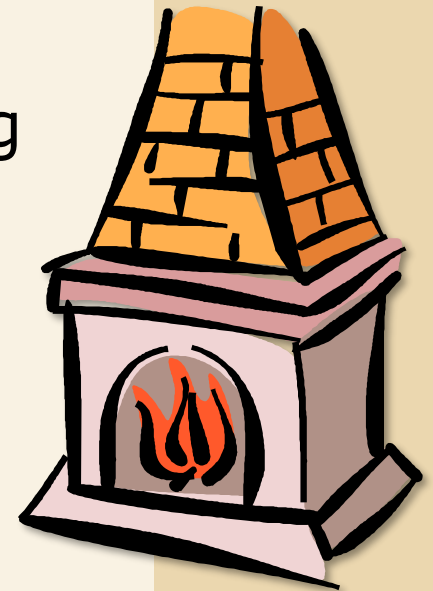
PBL  
§ 30-5

## Unntak fra søknad

- Hovedbestemmelser i loven
- Forskrift:
  - Mindre frittliggende bygning – videreføring
  - Mindre tiltak i eksisterende byggverk- i hovedsak videreføring
  - installasjon av nytt ildsted søknadspliktig
- Mindre tiltak utendørs
  - Mindre justeringer

PBL  
§ 20-3 (3)

Forskrift  
§ 4-1



## Unntak fra søknad

- Tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn
  - i hovedsak videreføring av SAK § 7
- Nytt unntak for steinbrudd, gruver og massetak
  - Vilkår: samsvar med plan og konsesjon

PBL  
§ 20-4 (1)

Forskrift  
§ 4-3

## Byggearbeid innenfor en bedrift

- Søknadsplikt
- Gjeldende lov § 86b videreføres ikke
- Ikke lenger mulig å søke om unntak
- Bedrifter som har fått unntak, beholder dette (overgangsbest)





# Søknad og dokumentasjon

- Dokumentasjonskrav
- Gjennomføringsplan

**Forskrift**  
**§ 5-3**

**Forskrift**  
**§ 5-2**



## Gjennomføringsplan

- For tiltak med ansvarlige foretak
- Samlet oversikt til kommunen over ansvars- og kontrollområder, samt foretak
- Oppgave- og milepælsorientert
- Tiltaksprofil
- Erstatte detaljdokumentasjon, og bekrefter at samsvars- og kontrollerklæringer er avgitt
- Planen er ansvarlig søkeres ansvar, skal oppdateres, og er grunnlag for ferdigattest.

**PBL**  
**§ 21-2 og**  
**§ 24-2**

**Forskrift**  
**§ 5-2**



... to be continued



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Saksbehandlingsregler

## Byggesak



# Generelt om saksbehandlingen

- Dagens ordning for byggesaksbehandling videreføres
- Endringer i enkeltelementene i saksbehandlingsprosessen
- Bedre oversikt og systematikk

# Forhåndskonferanse

PBL  
§ 21-1

Forskrift  
§ 7-1

- Reglene i gjeldende pbl § 93a om forhåndskonferanse videreføres i hovedsak
- Nytt i **loven** :
  - Andre "berørte" kan innkalles
  - Regler om referat overført til forskrift



# Forhåndskonferanse

PBL  
§ 21-1

Forskrift  
§ 7-1

## Nytt i **forskrift**:

- Presiseres at kommunen skal føre referat
- Referatet skal føres og undertegnes i møte





# Nabovarsel

- Reglene om gjeldende pbl § 94 nr. 3 om nabovarsel videreføres i hovedsak
- Nytt i **loven**:
  - Nabovarsel i alle søknadspliktige tiltak
  - Alle merknader skal sendes søker
  - Unntak fra varslingsplikten
  - Ikke gjenpart av varselbrev til kommunen
- Nytt i **forskrift**:
  - Varigheten av varselet

PBL  
§ 21-3

Forskrift  
§ 6-1

# Privatrettslige forhold

PBL  
§ 21-6

- Ny, men kodifiserer og klargjør gjeldende rett
- Ingen generell undersøkelsesplikt for kommunen
- Synliggjør i lov at avvisning kun gjelder de helt klare tilfellene

# Tidsfrister

- Viderefører gjeldende frister (eks 3 og 12 uker), men noen forlenges.
- Noen nye frister
- Nytt i **loven**:
  - Frister med rettsvirkninger § 21-7 - frister angis i lov
  - Frister uten rettsvirkninger § 21-8 – frister angis i forskrift
  - 3 uker for ferdigattest – bygget kan tas i bruk

PBL  
§ 21-7 og  
§ 21-8

Forskrift  
Kap 8



# Tidsfrister

## Nytt i **forskrift**

- 12 uker for klageinstansens behandling av klager, omfatter alle klagesaker
- 6 uker for kommunenes refusjonsvedtak
- Fra 1 til 3 uker for midlertidig brukstillatelse
- Fra 6 til 8 uker for kommunens oversendelse av klagesaker, og omfatter alle klagesaker

PBL  
§ 21-7 og  
§ 21-8

Forskrift  
Kap 8

## Bortfall av tillatelse

- Videreføring av gjeldende pbl § 96
- Nytt i **loven**:
  - Presiserer at fristen regnes fra endelig vedtak der det foreligger klage
  - Nytt fjerde ledd: bortfall av delingstillatelse dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedomsregistrering

# Ferdigstillelse

- Noen endringer fra dagens regler i pbl § 99 om ferdigstillelse. Sterkere fokus på ferdigattest.
- Nytt i **loven**:
  - Obligatorisk ferdigattest
  - 3 ukers saksbehandlingstid (§ 21-7)
  - Bygget kan tas i bruk dersom fristen overskrides
  - Ansvar opphører med ferdigattest, men pålegg kan gis 5 år etter
  - Midlertidig brukstillatelse er unntak - Konkret angivelse av vilkår og tidsfrist for oppfyllelse
  - Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

PBL  
§ 21-10

Forskrift  
Kap 9

PBL  
§ 21-7

# Ferdigstillelse

- Nytt i **forskrift:**

- Ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak. Unntak: "Delingssaker"
- Dokumentasjonskrav ved ferdigattestgjennomføringsplan
- Søker senest ved ferdigattest bekrefte at FDV-dok er overlevert byggverkets eier

- Nytt i **forskrift:**

- Overlevering av FDV-dokumentasjon

PBL  
§ 21-10

Forskrift  
§ 9-1



Forskrift  
§ 9-2



# Dispensasjon og klage

- Veiledning fra Miljøverndepartementet – En lovkommentar, en kortveileder og rundskriv fra MD- T-2/09 - 23. juni 2009
- Forskrift om samvirke mellom reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og reglene i plan- og bygningsloven (plandelen) 27. juni 2008 nr. 71

PBL  
Kap 19

PBL  
§ 1-9







... to be continued





KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

**Ansvar, kontroll, tilsyn mv.**



# Ansvar og ansvarsregler

- Videreføring av dagens system:
  - Ansvarlig søker: Ansvar for koordinering
  - Ansvarlig prosjekterende/utførende: Fagansvar
- Presisering av ansvarsreglene
- Opphør av ansvar – 5 år etter ferdigattest
- Kontrollansvar – nye regler, men bygget opp som annet ansvar

PBL  
§ 23-4

PBL  
§ 23-5 og  
§23-6

PBL  
§ 23-3

PBL  
§ 23-7

## Ansvar - forskrift

- Presisering av tiltakshavers ansvar
- En del generelle bestemmelser om ansvar for underleverandør, opphør, oppbevaring av dokumentasjon, varslingsplikt osv.
- Gjennomføringsplan – synliggjøring av ansvarsfordeling, tiltaksprofil mv.
- Utdyping av ansvarlige foretaks ansvar

**Forskrift**  
**§ 13-1**

**Forskrift**  
**§ 13-6**

**Forskrift**  
**§ 5-2**

**Forskrift**  
**§ 13-6**



## Tiltakshavers ansvar

- Pbl §§ 23-1 og 23-2: Tiltakshavers basisansvar
- Ansvar for videreføring av ansvaret til profesjonelle foretak
- Forskriftens § 13-1: Ansvar som søker for tiltak etter pbl § 20-2
- Forskriftens § 7-7: Selvbygger
- Ansvar for at det iverksettes kontroll i disse sakene
- Ansvar for gebyret

**PBL**  
**§ 23-1 og**  
**§ 23-2**

**Forskrift**  
**§ 13-1**

**Forskrift**  
**§ 7-7**

## Ansvarlig søkers ansvar – forskrift

Forskrift  
§ 13-2

- Ansvarsfordeling og tiltaksprofil - gjennomføringsplan
- Koordinering av ansvaret der dette ikke er særskilt angitt ellers
- Mottak og videreformidling
- Sørge for at krav til avfallsplan og sikringstiltak blir ivaretatt
- At sluttkontroll blir ivaretatt
- At FDV-dokumentasjon blir overlevert
- Søke om ferdigattest
- Tilrettelegge for tilsyn

## Ansvarlig prosjekterende – forskrift

- Kvalitetssikring (tidl. egenkontroll) – avgivelse av samsvarserklæring
- Ansvar ved valg av produkter
- Sjekke situasjonskartet
- Plan for avfallshåndtering og miljøsanering
- Sikringstiltak der det er aktuelt
- Bidra til gjennomføringsplan og sluttkontroll
- Grensesnitt
- FDV-dokumentasjon

**Forskrift**  
**§ 13-3**

## Ansvarlig utførende - forskrift

Forskrift  
§ 13-4

- Kvalitetssikring (tidl. egenkontroll)
  - avgivelse av samsvarserklæring
- Ansvar ved valg av produkter
- Plassering i hht. Situasjonsplan
- Avfallshåndtering og miljøsanering
- Grensesnitt
- Meldeplikt ved åpenbart ufullstendig prosjektering
- Bidra til gjennomføringsplan og sluttkontroll

## Ansvarlig kontrollerende - forskrift

Forskrift  
§ 13-5

- Kontroll i hht. system, jf. krav om sentral godkjenning
- Bidra til gjennomføringsplan
- Avdekke avvik, påse at de lukkes, melde fra til søker, tiltakshaver og kommune dersom det ikke skjer
- Sluttkontroll, kontrollerklæring og sluttrapport

# Kontroll

- Egenkontroll er ikke lenger eget ansvarsområde
- Obligatorisk uavhengig kontroll innenfor objektive kriterier
- En viss adgang for kommunene til å kreve kontroll i tillegg
- Krav om kontroll er ikke avhengig av ansvarlige foretak ellers
- Krav om spesialiserte kontrollforetak med obligatorisk sentral godkjenning
- Fleksibilitet i gjennomføringen

PBL  
Kap 24

PBL  
§ 24-1 og  
§ 24-2

## Kontroll – forskrift - områder

- Krav om uavhengighet for kontrollforetak
- Obligatorisk kontroll i klasse 1: Inneklima og fuktsikring
- Obligatorisk kontroll i klasse 2 og 3: Geoteknikk, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, begrenset kontroll av bygningsfysikk
- Kommunen kan kreve tilleggskontroll og unnta fra kontroll
- Mulighet for tidsavgrensede kontrollområder (foreløpig ikke gitt)

**Forskrift  
Kap 15**

**Forskrift  
§ 15-1**

**Forskrift  
§ 15-2**

**Forskrift  
 §§ 15-3  
 og 15-4**

**Pbl § 24-1**



## Målet med uavhengig kontroll

- Bedre kvalitet
- Reduksjon av byggefeil
- Hindre alvorlige ulykker
- Spare kostnader både for samfunnet og brukeren av byggverkene
- Perspektiver: Sikkerhet, Økonomi og Helse (trivsel, brukervennlighet)





# Viktige og kritiske områder og oppgaver

Forskrift  
§15-2

- Sikkerhet
  - Geoteknikk
  - Konstruksjonssikkerhet
  - Brann
- Helse og Økonomi ; - Bygningsfysikk
  - Fukt
  - Energi
  - Inneklima
- Selvbyggeren



Hvorfor det er nødvendig med  
kontroll av  
konstruksjonssikkerhet





- Skjedde plutselig
- Mange mennesker inn og ut
- Skulle tålt 3 ganger mer snø



## Stabæk (NY)

Kampen direkte  
Lagoversikt  
Terminliste  
Toppscorer  
Tilskuerantall  
Øvrige kamper  
Kort

## Aktuelt

E18  
Russ 06  
Dobbeltsporet  
Kolsåsbanen  
Fornebu

## Forbruker

Ikke Stikka  
Trening & velvære  
Bolig  
Eiendomsbasen  
Bil  
Film  
Musikk  
Reiser  
Mat og vin  
Data og spill

Tak raste på Holmensenteret:

## Flaks hindret ulykke



DRAMATISK: Til alt hell ble ingen skadet da taket raste sammen. FOTO: THERESE MANUS HØNNINGSTAD

# Heldigvis ble ingen skadd.

Address <http://www.ta.no/nyheter/article2025596.ece>

zett.no | Eiendom | Stilling | Motor | Båt | Smått og stort | Kart | Bestill annonse

**TA**.no

Brudepar | Velkommen til verden

www.ta.no | torsdag 27.04.06

Kontakt oss | Annonser | Abonnement | Tips | Radio Grenland | WebTV

**Aktuelt**

- Fugleinfluensa
- Din økonomi
- IT & Data
- Live-fotball

## Far og datter løp for livet

BAMBLE: Kristine Lea (18) og faren Peder Lea (45) måtte løpe for livet da taket over bensinpumpene plutselig ga etter for den tunge snøen. - Vi var gørrheldige som ikke ble truffet. Dette kunne ha gått riktig galt, sier Peder Lea.

Bare noen  
sekunders  
forvarsel

Taket tålte ¼ av  
hva byggherren  
trodde





**TIPS VG**

Forsiden

**Nyheter**

Siste kl 21:03.  
[Tre skadd i kollisjon på Sotra](#)

Innenriks  
Utenriks  
Økonomi  
Siste 48 timer  
Blogg: Side 3  
Siste syv dager  
Dagens VG  
Tips VG Nett

Siste 48 timer

Været

VGTV

Næringsliv24 NY!

Sport

Fotball

Rampelys

VG Radio

VG-lista

Musikk

Film

TV-guide

annonse

**FINN**

Reise	2.100.000
Jobb	10923
Eiendom	58339
DVD filmer	62683
Bil	46708
Båt	10867

Sett inn annonse

Lesernes VG NY!

Blogg NY!

Tett på nett

Diskutér

Reisebrev

DINE PENGER

Helse

Vektklubh.no



**Nokia 6103 kun kr. 1,-**  
i nettbutikken [www.mobyson.no](http://www.mobyson.no)  
med Mobyson Large abonnement

\* Prisen forutsetter 1 års binding til Mobyson Large abonnement.  
Samlet minstepris første år kun kr. 3.629,-.

**Diskuter Politikk - Norsk**

[FRP ordner opp i Oslo:](#)  
[Sykehiemsplass lettere av AMADEUSnr1 \(7 innlegg\)](#)  
[Virker alltid dialog? av Fico \(18 innlegg\)](#)  
[Strømprisen stuper. Hurra for Stoltenberg! av Pjotrik \(68 innlegg\)](#)  
[RedaksjonEn NRK 26.04.2005 av GGråstein \(21 innlegg\)](#)  
[Hva er politikk? av jaget2 \(3 innlegg\)](#)

Tips en venn - Mest pop  
Få nyhetene først i nyhetsbrev  
Utskriftsvennlig versjon



**Nokia 6103**

# Tak kollapset på barneskole

**Fem minutter før leskurtaket falt ned på Kolbotn skole fredag kveld, var skolegården full av syvåringer. Barna skulle på discofest.**

Av [MONA LANGSET](#) og [NILS BJÅLAND](#) (foto)



**RASTE:** Leskuret på Kolbotn skole tålte ikke vekten av snøen på taket. - Utrolig hell at ingen barn ble skadet, sier Camilla Pedersen. Bilen hennes ble ødelagt. Foto: Nils Bjåland

- Tenk om det hadde skjedd bare fem minutter tidligere! Da var det 30 andreklassinger her ute, sier Camilla Pedersen.

- 30 skolebarn i nærheten
- Dårlig innfesting av tak til søyler
- Taket skulle tålt 2,5 ganger mer snø



- Valhall, Oslo.  
Tar  
5 000  
tilskuere
- Heldigvis  
ingen som  
omkom eller  
ble skadet
- Var ikke  
dimensjoner  
t iht. Norsk  
Standard.

NRK.NO NYHETER

OM NRK MEDLEM MOBIL BUTIKK

Les svarene om selvangivelsen

Innenriks

TIL FORSIDA

NYHETER SPORT UNDERHOLDNING MAT MUSIKK KULTUR

Her er du: NRK.no > Nyheter > Innenriks

**INNENRIKS** ▶

- Valg 2005
- Bakgrunn
- Kommentar
- Nyhetsstilbudet
- Kongehuset
- SAMLESIDER**
- Nokas-rettssaken
- Nobelmagasinet

NRK NYHETER ▶

- Innenriks
- Utenriks
- Økonomi
- Distrikt
- Velg område
- Kultur
- Sport
- Vær
- Trafikk
- SE OGSÅ**
- Nokas-rettssaken
- Nobelmagasinet
- Valg 2005

**Flere hundre fotballbarn evakuert**



En tribuneseksjon måtte sperres av etter at deler av taket på idrettshallen Valhall falt ned i ettermiddag. (Foto: Stian Lysberg Solum / Scanpix)

Mellom 800 og 1000 barn og voksne ble evakuert fra fotballhallen Valhall i Oslo da flere stålplater falt ned fra taket i dag.

- Skulle vært ridestevne en time etter at taket falt ned
- Taket skulle tålt 5 ganger mer snø





**FINN**

Reise	2.100.000
Jobb	10923
Eiendom	58339
Fiskeutstyr	62683
Bil	46708
Båt	10867

Sett inn annonse



**Diskuter Politikk - Internasjonal**

[Strømprisen faller dramatisk etter mulig CO2-bløff av silas](#) (1 innlegg)  
[Snart angriper USA Iran og jeg ser frem til det!](#) av Nell (187 innlegg)  
[Det må legges press på Nirqeria av baldviking](#) (3 innlegg)  
[Kinas kommunistparti](#) av Darth40 (8 innlegg)  
 [Hamas fordømmer terror](#) av Perrin33 (43 innlegg)

- Tips en venn - Mest pop
- Få nyhetene først i nyhetsbrev
- Utskriftsvennlig versjon

↓ annonse

# Minst elleve omkom i ishall

Minst elleve personer omkom da taket på en ishall i den tyske byen Bad Reichenhall raste sammen mandag.



MANGE SAVNET: Redningsmannskapene jobbet i natt desperat for å finne de savnede etter at ishallen kollapset mandag. Foto: AP



NETTAVISEN

Forsiden

+ Innenriks

+ Utenriks

+ Økonomi

+ IT & Media

+ Sport

+ Etter jobb

TV 2 hjelper deg

NA24

TJENESTER

Fedonklubben

Nettblogg

TV 2 katalogen

2Phone **Nyhet!**

TV-guide

Nettspill

Veggavisen

Været

Test deg selv

Web-TV

VERDEN



(AFP/SCANPIX)

## 56 døde etter tak-kollaps

Dødstallene etter tak-kollapsen i Moskva var torsdag kveld steget til 56.





## Aktuelt

- Din økonomi
- Data og Teknologi
- Fugleinfluensaen
- Helse
- Vinteridrett

## Nyheter

- Vestfoldnyheter
- Innenriks
- Utenriks
- Økonomi

## Sport

- Årets idrettsnavn
- Fotballmagasinet
- Rikssport

## Kultur

# Minst 65 døde i messehallen

Warszawa (ANB-AP): Rundt 500 mennesker var inne da taket raste ned over en messehall i byen Katowice sør i Polen lørdag.



Minst 65 personer er funnet døde i ruinene. Over 160 personer er fraktet til sykehuset.

Håpet om å finne overlevende svinner i det kalde vinterværet. Det er 17 minusgrader, og redningsmannskapene hadde søndag formiddag ikke funnet noen personer i live siden 22-tiden lørdag kveld.

– Det ligger døde personer i ruinene som vi ikke er i stand til å få ut nå. Vi vet at de er døde, men klarer ikke å få tak i dem. Først når ruinene



Hvorfor det er nødvendig med  
kontroll av brannsikkerhet















Hvorfor det er nødvendig med kontroll av bygningsfysikk, fukt og energiløsninger



# Hussopp





# Mugg



# Kommunens krav til kontroll ut fra konkrete lokale forhold

- Aktuelt når det er forhold ved:
  - Tomten
  - Tiltaket
  - Aktørene



Som tilsier at det er nødvendig med uavhengig kontroll for å sikre kvalitet

**PBL**  
**§ 24 -1**

**Forskrift**  
**§ 15-3**



## Kontroll – forskrift - gjennomføring

- Fleksibel gjennomføring
- Skal følge kontrollsistem og kontrollplan
- Vurdering av kvalitetssystemet i bruk i tiltaket
- Deretter konkret vurdering
- Forskjell på klasse 1 og klasse 2-3: mht prosjektering
- Sluttkontroll og sluttrapport
- Kontroll av at det foreligger FDV-dokumentasjon

**Pbl § 24-2**

**Forskrift  
§ 15-6**

**Forskrift  
§ 15-7**

**Forskrift  
§ 15-8**

**Forskrift  
§ 15-9**

# Målet med gjennomføringen av uavhengig kontroll

- Fokus på tverrfaglige problemstillinger
- Helhetlig kontroll som følger hele byggeprosessen fra prosjektering, utførelse og frem til ferdigstillelse
- Dialogbasert kontroll som blir en naturlig del av prosjektet
- Nødvendig omfang for å komme kvalitetsmangler til livs
- Øke fokus på kvalitet generelt

**Forskrift  
§15-6**

**Forskrift  
§15-7**

**Forskrift  
§15-8**



# Tilsyn

- Klarere tilsynsplikt
- Bl. a. obligatorisk tilsyn ved ulovlighet, ved allerede gitte pålegg, og etter bestemte krav i forskrift
- Utvikling av forskrifter for rutiner, måltall, metoder, aksjoner og kampanjer
- Finansiering ved gebyr
- Tilsyn kan føres i inntil 5 år etter ferdigattest

PBL  
Kap 25

PBL  
§25-1 og  
§ 25-2

## Tilsyn - forskrift

Forskrift  
§ 16-1

- Krav om kommunal strategi for tilsyn (tilsynsplan), skal inneholde:
  - Målsettinger og strategi
  - Organisering, ressurser, finansiering, samarbeid med andre kommuner
  - Utvelgelse og prioritering av innsatsområder
- Oversikt over tilsynsvirksomheten

## Tilsyn - forskrift

- Krav om tilsynsrapporter i den enkelte sak, skal inneholde:
  - Faktainformasjon om foretaket og tiltaket, inkl. ansvarsforhold
  - Fremlagt dokumentasjon
  - Kommunens vurdering
  - Behandling av avvik
- Rapporten sendes de ansvarlige
- Ikke nødvendig med rapport ved innhenting av opplysninger til søknadsbehandling
- Det kan lages fellesrapport for flere enkle tilsyn

**Forskrift**  
**§ 16-2**

## **Tilsyn - forskrift**

- Tidsavgrensede krav om tilsyn:
  - 2 første år:
    - At det foreligger sluttdokumentasjon som ellers ikke skal sendes til kommunen
    - At plan for avfallshåndtering og miljøsanering er utarbeidet og følges
  - 2 neste år:
    - At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
    - At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket
- Rapportering til departementet etter 2-års-periodene









... to be continued



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Godkjenning av foretak for ansvarsrett





# God kvalitet

forutsetter

**kompetanse og kvalifikasjoner**

## Hovedprinsippene videreføres

- Fortsatt både lokal og sentral godkjenning
  - Men forholdet mellom dem endres
- Kvalifikasjonskravene videreføres
- Krav til bruk av rutiner og system videreføres
  - Men krav til dokumentasjon av systembruk skjerpes!
- Tiltaksklasseinndeling videreføres
  - Men tiltaksklasseplassering kan nå påklages



## De viktigste endringene

- Lokal godkjenning skjerpes!

NY

- For sentral godkjenning gjeninnføres det godkjenningsområder

NY

- Sentral godkjenning blir obligatorisk for kontroll

NY

# Godkjenning for ansvarsrett

- Godkjenning for ansvarsrett gis til kvalifiserte foretak
- Godkjenning gis for
  - søknad
  - prosjektering
  - utførelse
  - kontroll av prosjektering og utførelse
- Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser (1, 2, 3)

PBL  
§ 22-1

PBL  
§ 22-3

# Tiltaksklasser

**Forskrift**  
**§ 10-3 og**  
**§ 10-4**

- Inndelingene videreføres
- Bestemmelsene er forenklet
  - Men veiledningen vil gi en rekke retningsgivende eksempler
- Hyert fagområde i et prosjekt skal vurderes på selvstendig grunnlag
- Tiltaksklassen er bestemmende for;
  - Kvalifikasjonskrav
  - Omfang av kontroll
- Tiltaksklasse skal foreslås av ansvarlig søker
- Kommunen godkjenner tiltaksklasse
- Tiltaksklasseplassering kan påklages

**NY**

# Tiltaksklasseinndeling, eksempel

<p><b>Prosjektering av konstruksjonssikkerhet</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjektering av byggverk som i hht NS 3490 plasseres i pålitelighetsklasse 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjektering av byggverk som i hht NS 3490 plasseres i pålitelighetsklasse 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjektering av byggverk som i hht NS 3490 plasseres i pålitelighetsklasse 3 og 4</li> </ul>
<p><b>Prosjektering av geoteknikk</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Småhus inntil 3 etasjer og med høyst to boenheter over hverandre med oversiktlige og enkle grunnforhold</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fundamentering av byggverk med 3-5 etasjer</li> <li>• Fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold.</li> </ul> <p>Metode for fastleggelse av grunnforhold er godt utviklet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggverk med flere enn 5 etasjer</li> <li>• Fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold.</li> </ul> <p>Metode for fastleggelse av grunnforhold er lite utviklet.</p>

# Godkjenning

**Forskrift  
§ 10-1**

- Foretak som skal godkjennes for å påta seg ansvar skal oppfylle kravene i forskriftens del 3 - Godkjenning og ansvar
- Kvalifikasjonsbedømmelsen skal baseres på en samlet vurdering av foretakets
  - Organisasjon
  - Styringssystem
  - Faglig kompetansen i foretaket



# Kvalifikasjonskravene

Forskrift  
Kap XI og  
kap XII

- Krav til system og rutiner
  - Presiseres og styrkes
  - Dokumentasjonskravene og krav til sporbarhet skjerpes
  - Prosjektorganiseringsplan (foretaket)
  - Gjennomføringsplan (prosjektet)
- Krav til faglig ledelse og kompetanse
  - Funksjonsrettes
  - Nivåene videreføres

NY

NY

# Forholdet mellom lokal og sentral godkjenning

PBL  
§ 22-3

“Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket.”

- Lokal godkjenning skal søkes i alle saker (uavhengig av om sentral godkjenning foreligger)
- Lokal godkjenning gir ansvarsrett i byggesaken
  
- ✧ Ved lokal godkjenning må det dokumenteres:
  - Foretakets kvalifikasjoner (sg eller dok av kap 11 og 12)
  - At relevant kompetanse blir satt inn i dette prosjektet (prosjektorganiseringsplan)
  - Uavhengighet for kontrollforetaket



# Prosjektorganiseringsplan

NY

Forskrift  
§ 11-2nr.3

- Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket vedlegge prosjektorganiseringsplan som viser at foretaket har tilstrekkelig **kompetanse** til å løse oppgavene i tiltaket
- I tillegg må foretaket redegjøre for at **kvalitetssikring** er tilpasset det aktuelle tiltaket
- Tilknytning og styring av **underentreprenører**
- Prosjektorganiseringsplanen skal også redegjøre for kontrollforetakets **uavhengighet**
- I praksis skal dette vises på skjema om lokal godkjenning for ansvarsrett

## Definisjon

Forskrift  
§ 1-2 nr.8

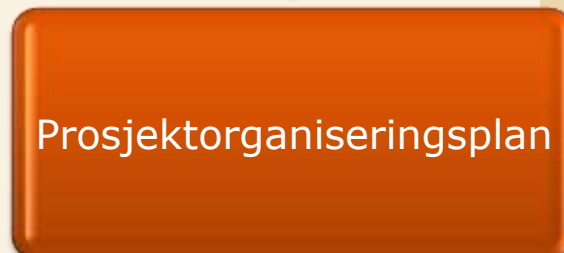
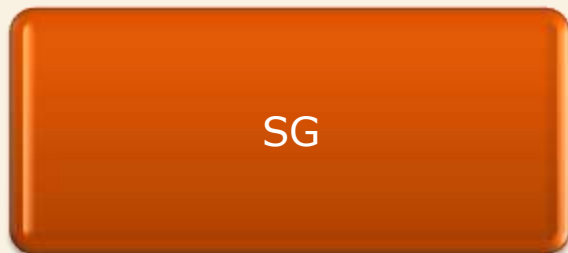
Prosjektorganiseringsplan:  
Plan som viser organisering av foretaket for det enkelte tiltak, herunder eventuell tilknytning og styring av underentreprenører, samt hvordan det ansvarlige foretaket sikrer bruk av relevant fagkompetanse og kvalitetssikring i det konkrete tiltaket, slik at oppgavene i tiltaket blir løst på kvalifisert måte

Har sentral  
godkjenning

**Ikke** sentral  
godkjenning

LOKALG

ANSV



**NY**






# Manglende fagkompetanse i prosjektet

- Avslagsgrunn
- Tilbaketrekkingsgrunnlag

# Kommunens behandling av søknad om ansvarsrett

Forskrift  
§ 7-4

- Hovedprinsippene videreføres
- Søknader om ansvarsrett behandles uten ugrunnet opphold
- Ansvarsrett for SØK behandles før ramme
- Lokal godkjenning og ansvarsrett behandles under ett
  
- I tillegg til de enkelte ansvarsrettsøknader skal ansvarsfordelingen følge av **gjennomføringsplan** 
- Ved manglende samsvar går ansvarsrettssøknaden foran

# Sentral godkjenning

- ✓ Sentral godkjenning blir obligatorisk for kontrollforetak
- ✓ Godkjenningsområder gjeninnføres
- ✓ Dokumentasjonskravene skjerpes
  - Særlig for systemkrav
- ✓ BEs tilsynsrolle skjerpes
- ✓ Kommunenes rapporteringsplikt videreføres
  - ✓ Rapporteringsplikt ved tilbaketrekking
  - ✓ Rapporteringsplikt ved advarsler

**NY**

**NY**

**PBL  
§ 24-4**

# Sentral godkjenning - godkjenningsområder

- Mer fagrettet sentral godkjenning
- Overordnede godkjenningsområder videreføres
- Ca 100 godkjenningsområder **NY**
- SØK, PRO, UTF og Kontroll
- Alle tiltaksklasser
  
- Utarbeidet i nært samarbeid med kommuner og organisasjoner

Forskrift  
Kap XIV

PBL  
§ 22-1

# Sentral godkjenning - Søkerfunksjonen

Forskrift  
§ 14-4

- Deles kun i tiltaksklasser
- Tiltaksklassen bestemmes av søkerrollens vanskelighetsgrad
  - Sakstype (delt eller etttrinn)
  - Forhold til plan
  - Dispensasjoner og avklaring med andre myndigheter
  - Kompliserte ansvarsforhold



# Sentral godkjenning - Prosjekterende

**Forskrift  
§ 14-4**

- Arkitektur
- Uteareler og landskapsutforming
- Sikkerhet ved brann
- Geoteknikk
- Konstruksjonssikkerhet
- Bygningsfysikk (energi, innemiljø)
- Sanitær- varme- og slukkeinstallasjoner
- Vannforsynings-, avløpsanlegg og fjernvarme
- Løfteinnretninger
- Lydforhold og vibrasjoner

# Sentral godkjenning - Utførende

**Forskrift  
§ 14-4**

- Innmåling og utstikking av tiltak
- Grunn- og terrengarbeider
- Plasstøpte betongkonstruksjoner
- Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner
- Murarbeider
- Montasje av bærende metall- og betongkonstruksjoner
- Montasje av glasskonstruksjoner og fasadekledning
- Taktekkingsarbeider
- Installasjon av brannalarm, nødlys, ledesystem og driftsautomatisering
- Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- Løfteinnretninger
- Riving og miljøsanering

# Sentral godkjenning - Kontroll

**Forskrift  
§ 14-4**

- Kontroll, helhetlig og tverrfaglig
  - Bygningsfysikk
  - Geoteknikk
  - Konstruksjonssikkerhet
  - Brannsikkerhet
  - Energi
- 
- Korresponderer med krav til kontroll etter byggesak §§ 15-2, (15-3 og 15-4)

# Tilbaketrekking av godkjenning

- Lokal godkjenning
  - Alvorlig overtredelser
  - Manglende pålitelighet og dugelighet
  - Dersom foretaket ikke lenger er kvalifisert
- Sentral godkjenning
  - Alvorlige overtredelser
  - Gjentatte overtredelser
  - Manglende kvalifikasjoner
  - Manglende pålitelighet og dugelighet

**PBL**  
**§ 22-4**

**Forskrift**  
**§ 7-6**

**PBL**  
**§ 22-2**

**Forskrift**  
**§ 14-5**

# Alvorlig overtredelse

- Unnlatelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud
- Unnlatelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn
- Forhold som nevnt i pbl § 32-8 første ledd bokstav a) – g) og j)
  - Prosjekterer eller utfører tiltak i strid når dette kan føre til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet
  - Utfører, lar utføre, bruker, lar bruk tiltak uten tillatelse eller i strid med vilkår
  - Ikke utfører kontroll
  - Mangler ansvarlig foretak
  - Gir uriktig eller villedende opplysninger
  - Tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon
  - Tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår om sikringstiltak

# Hvordan få godkjenning tilbake?

## Lokal godkjenning

- Dokumentasjon for at det forhold som forårsaket tilbaketrekkingen er rettet
- Vilkårene for øvrig for godkjenning er tilstede

## Sentral godkjenning

### **SØK, PRO, UTF:**

- Dokumentasjon for at det forhold som forårsaket tilbaketrekkingen er rettet
- Vilkårene for øvrig for godkjenning er tilstede

### **KONTROLL, tilleggsvilkår**

- + endringer i styringssystemet
- + Rapporteringsplikt til BE i 12 mnd med dokumentasjon  
for systembruk for alle kontrolloppdrag!

**NY**

**Forskrift  
§ 7-6**

**PBL  
§ 22-2**

**Forskrift  
§ 14-5**



## De viktigste endringene!

- Lokal godkjenning skjerpes!  
- prosjektorganiseringsplan/kompetanse **NY**
- Sentral godkjenning får  
godkjenningsområder **NY**
- Sentral godkjenning blir  
obligatorisk for kontroll **NY**



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Ulovlighetsoppfølging Overtredelsesgebyr



## Kvalitet i tiltak

- Kontroll
- Ferdigattest
- Tilsyn
- Ulovlighetsoppfølging: Retting
- Ulovlighetsoppfølging:
  - Overtredelsesgebyr
  - Straff for vesentlige brudd

# Ulovlighetsoppfølging

- Plikt til oppfølging tydeliggjøres
- Felles varsel (og vedtak) om sanksjoner
- Lovfeste rett til pålegg om umiddelbar stans

**PBL**  
**§ 32-1**

**PBL**  
**§ 32-2**

**PBL**  
**§ 32-4**

# Straff

- Strafferammen økes
  - Ett års fengsel eller bøter for vesentlige og forsettlige eller grovt uaktsomme overtredelser
  - To års fengsel eller bøter ved grove overtredelser
- Ikke straff for mindre overtredelser.

PBL  
§ 32-9

## Hva er overtredelsesgebyr

PBL  
§ 32-8

- Straffelignende reaksjon: Ikke straff etter grunnloven, men etter EMK. Noen særskilte temaer:
  - Selvinkriminering
  - Sannsynlighetsovervekt
- Ilegges administrativt av forvaltningen
- Tilfaller kommunen
- Kan påklages
- Ikke dobbelt reaksjon

PBL  
§ 32-10

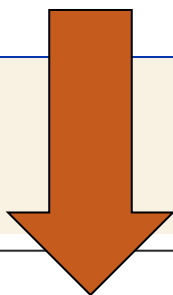


## Noen utgangspunkter

- Krav om forskrift
- Maksimum gebyr fastsettes i forskrift.
  - Høyeste for hver overtredelse
  - Høyeste tenkelige sammenlagte gebyr for hver overtreder
- Skyld: forsettlig eller uaktsomt
- En måte å tenke på: Først overtredelse, deretter utmåling

Forskrift  
Kap 17

Forskrift  
§ 17-1 og  
§ 17-2



		Kr 10 000	Kr 50 000	Kr 100 000	Kr 200 000
a)	Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse.	Tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl. Tiltak som omfattes av pbl § 20-2 a).	Ved gjentakelser, jf. § 17-2 nr. 5.	Tiltak som får uopprettelige konsekvens-er og som medfører stor økonomisk vinning. Tiltak som medfører uopprettelig skade.	Tiltak som medfører alvorlig uopprettelig skade
b)	Den som lar bruke eller selv bruker tiltak uten at det foreligger nødvendig bruksendringstillatelse etter pbl §§ 21-4, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter §	Der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl.	Der tiltaket er vesentlig i strid med øvrige krav gitt i eller i medhold av pbl, og bruken kan føre til		Der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for

# Når kan overtredelsesgebyr brukes?

Forskrift  
§ 17-1

- Følger av lov – presiseres i forskrift
- Rene formelle overtredelser: manglende tillatelse for tiltak eller bruk, manglende godkjenning mv
- Materielle overtredelser:
  - Bygging i strid med plan, tekniske krav el.
  - Manglende oppfølging av oppgave/ansvar, f.eks. kontroll
- Manglende oppfølging av pålegg
- Uriktige / villedende opplysninger

# Hvor mye?

**Forskrift  
§ 17-2**

		Kr 10 000	Kr 50 000	Kr 100 000	Kr 200 000
a)	Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse.	Tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl. Tiltak som omfattes av pbl § 20-2 a).	Ved gjentakelser, jf. § 17-2 nr. 5.	Tiltak som får uopprettelige konsekvenser og som medfører stor økonomisk vinning. Tiltak som medfører uopprettelig skade.	Tiltak som medfører alvorlig uopprettelig skade
b)	Den som lar bruke eller selv bruker tiltak uten at det foreligger endringstillatelse etter pbl §§ 21-4, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter §	Der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl.	Der tiltaket er vesentlig i strid med § 17-2 nr. 5.		Der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for

## Utmåling av overtredelsesgebyr

- Hvor alvorlig var overtredelsen, skade eller mulig skade mv
- Flere overtredelsesgebyr – maks 400.000
- Hvem er overtrederen – Foretak eller person
- Om pålegg er fulgt
- Grad av skyld
- Gjentakelser
- Gevinst / Hensikt
- Andre sanksjoner, herunder retting og tvangsmulkt. Rimelighet.

Forskrift  
§ 17-2

Nr. 1

Nr. 2

Nr. 3

Nr. 4

Nr. 5

Nr. 6 og 7

Nr. 8



# Fortsatt våkne?







KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Tilknytning til infrastruktur



## Tilknytningsplikt - Fjernvarme

PBL  
§ 27-5

- Gjelder fortsatt konsesjons-  
behandlede anlegg
- Tilknytningsplikten besluttes i plan
- Gjelder konkrete anlegg
- Gjelder nyoppføring av byggverk og  
ved tilsvarende tiltak:  
hovedombygging og enkelte tilbygg  
(forskrift)
- Gjelder som i dag også varmtvann
- Fortsatt krav om tilrettelegging for  
bruk i TEK

# Unntak fra tilknytningsplikten

PBL  
§ 27-5 (2)

- Ny regel, § 27-5 andre ledd:
- Kommunen har lovfestet *adgang* til å unnta fra tilknytning
- Utgangspunkt: at alternativet vil være *miljømessig* bedre
- Stortinget: Det kan også legges vekt på energiløsningens økonomiske betydning i bygningens livsløp

## Vei, vann og avløp

- Krav om adkomst (§ 27-4) vann (§ 27-1) og avløp (§ 27-2) videreføres
- Adgang til å tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg er flyttet til pbl
- Opparbeidingsplikt for vei, vann og avløp videreføres i § 18-1
- Nytt: Kommunen kan kreve å overta anlegg som ikke er ferdige

PBL  
§ 27-4

PBL  
§ 27-1

PBL  
§ 27-2

PBL  
§ 18-1



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Refusjon



## Hva er refusjon. Utgangspunkter

- Dekning av kostnadene for opparbeiding av
  - offentlig vei, vann eller avløp (pbl § 67) eller
  - opparbeiding av private felles anlegg (pbl § 67a)
- Skal fordele kostnadene på de som tjener på opparbeidingen.
- Knyttet til tiltak som kan kreves opparbeidet – samsvar med det som kan inngå i refusjon
- Avtaler erstatter ofte refusjon

PBL  
§ 18-1

PBL  
§ 18-2



# Refusjonsberettigede tiltak.

## Refusjonsenhet

### Utgifter

- Offentlige anlegg – Vei og hovedavløps- og hovedvannledning
- Felles anlegg mv.
  
- Samlet opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av anlegg
- Kan fravikes ved kommunalt vedtak
  
- Samtlige utgifter som har vært nødvendige

PBL  
§ 18-3

PBL  
§ 18-4

PBL  
§ 18-5

## Refusjonspliktig areal. Fordelingsfaktorene

- Hvem betaler?
- Eier/fester av ubebygd areal som blir byggeklart
  
- Fordeles med en halvpart på faktorene tomteareal og tillatt utnyttning
- Refusjonsbeløpet er begrenset til verdiøkning
- **Nytt:** Ikke lenger takst for å fastsette verdiøkning

PBL  
§ 18-6

PBL  
§ 18-7

# Godkjenning av planer. Foreløpig fastsetting av refusjon

- **Nytt** system, og ny forskrift på høring
- Tiltakshaver skal utarbeide planer og kostnadsoverslag
- Materialet sendes berørte
- Kommunen vurderer og avgjør
- Refusjon kan ikke kreves hvis tiltaket settes i gang før kommunens beslutning

PBL  
§ 18-8

Forskrift  
Kap 19

## Planer og dokumentasjon

**Forskrift  
§ 19-1**

- Hver refusjonspliktig eiendom m/ areal og u-grad
- Vise hvorfor arealet er refusjonspliktig
- Kart 1:1000
- Hele tiltaket skal vises

## Kostnadsoverslag

Forskrift  
§ 19-2

- Kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet
- Separate overslag for vei, vannledning og avløpsledning som ikke betjener samme eiendom
- Vise fratrekk for ikke refusjonsberettigede utgifter (dimensjoner, andre formål)
- Kostnadsoverslaget kan deles opp i noen tilfeller

# Tekniske planer

**Forskrift  
§ 19-3**

1. Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag (skjæring og fylling) og eventuelle støttemurer skal vises.
2. Tekniske planer for vei skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.
3. Tekniske planer for ledninger skal vise grøftens typiske snitt og hvordan ulike ledninger legges i forhold til hverandre (vann, avløp og eventuell overvannsledning). Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.
4. Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeiding av fellesarealer etter pbl § 18-2, skal tekniske planer vise oppfyllelsen av kravene i reguleringen.



# Forslag til fordeling av utgifter

Forskrift  
§ 19-4

1. Tiltakshaver skal på bakgrunn av areal og tillatt utnyttning sette opp et forslag til fordeling av utgiftene på den enkelte berørte eiendom. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.
2. Forslag til fordeling som nevnt i nr. 1 skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget reduisert etter § 19-2 nr. 2 eller 3 skal det oppgis reduisert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 19-2.
3. Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.

## Berørte grunneiere og festere

- Materialet etter forskriften §§ 19-1 (planer og dokumentasjon), 19-2 (kostnadsoverslag og 19-4 (forslag til fordeling) sendes berørte for uttalelse
- Rekommandert sending
- Ved større endringer i materialet etter uttalelse: ny utsending
- Kommunen skal få informasjon om vurderingen av uttalelsene

Forskrift  
§ 19-5

Forskrift  
§ 19-1

Forskrift  
§ 19-2

Forskrift  
§ 19-4

## Kommunens vurdering

- Planer
  - Samsvar med loven og kommunale planer
  - Ved større feil: nekte godkjenning
- Foreløpig beregning
  - Vurdere forslaget til fordeling mot lovens krav
  - Kommunen kan rette overslaget, men ved større endringer returneres saken
- Tidsfrist 6 uker

**Forskrift**  
**§ 19-6**

**Forskrift**  
**§ 19-7**

**Forskrift**  
**§ 8-1 nr 1**

## Pristilbud/anbud. Tillegg

- Pirstilbud. Anbudskonkurranse
- Pristilbud kan kreves etter at tiltakshaver har uttalt seg
- Anbudskonkurranse kun ved for høyt pristilbud
  
- Tilleggsutligning
- Krav fra tiltakshaver om tilleggsutligning: innen 3 uker etter at kommunens beslutning er meddelt refusjonskreditor.

**Forskrift**  
**§ 19-8**

**Forskrift**  
**§ 19-9**

## Fastsetting av refusjon

- Regnskap settes opp av tiltakshaver
- Kommunen kontrollerer og sender til berørte for uttalelse
- Kommunen vedtar endelig
- **Nytt:** Frist 6 uker

PBL  
§ 18-9

Forskrift  
§ 8-1 nr 1



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Enkelte andre emner som omfattes av loven





# Noen særskilte tiltak – pbl

## kap. 30 – materielle krav

- Landbruksbygg – unntak for krav til tilknytning
- Mulighet til å forby virksomhet som medfører fare eller ulempe
- Skilt- og reklameinnretninger – tidsavgrensede tillatelser som hovedregel
- Varige konstruksjoner og anlegg – videreføring
- Midlertidige konstruksjoner og anlegg - videreføring
- Fritidsbebyggelse – krav om tilknytning i plan

PBL  
§ 30-1

PBL  
§ 30-2

PBL  
§ 30-3

PBL  
§ 30-4

PBL  
§ 30-5

PBL  
§ 30-6

## Krav til tomta og ubebyggt areal

- Fareområder presiseres, med begrenset adgang til utbygging
- Sikringstiltak mot nabogrunn
- Krav til lysforhold og brannsikring videreføres
- Krav til utearealer videreføres. Krav om universell utforming
- Frikjøp av parkeringsplasser videreføres
- Avstandbestemmelsen videreføres

PBL  
§ 28-1

PBL  
§ 28-3

PBL  
§ 28-7

PBL  
§ 28-7

PBL  
§ 28-7

PBL  
§ 29-4

# Nye regler om utforming i loven

- Visuelle kvaliteter
- Tekniske krav til bygg, installasjoner og produkter
- Krav om plan om avfallshåndtering
- Forskrift om miljø-/naturmangfold, håndheves av bygningsmyndighetene i den enkelte sak

**PBL**  
**§ 29-1 og**  
**§ 29-2**

**PBL**  
**§ 29-5**

**PBL**  
**§ 29-8**

**PBL**  
**§ 29-10**

# Eksisterende byggverk

- I hovedsak videreføring
- Dispensasjon etter § 88 videreføres i begrenset form
- Pålegg etter § 31-3 presiseres til "fare eller vesentlig ulempe"
- Krav til miljø er tatt inn
- Det kommer forskrift om pålegg om istandsetting - bevaringsverdi

PBL  
Kap 30

PBL  
§ 31-2

PBL  
§ 31-3

PBL  
§ 31-4



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# Tekniske krav



# Nytt i Teknisk forskrift





# Hovedendringer

- Forskriftshjemler
- Omstrukturering
- Funksjonskrav og ytelser
- Universell utforming
- Brann
- Energi
- Radon
- Avfallshåndtering
- Dokumentasjon for driftsfase

# Forskriftshjemler

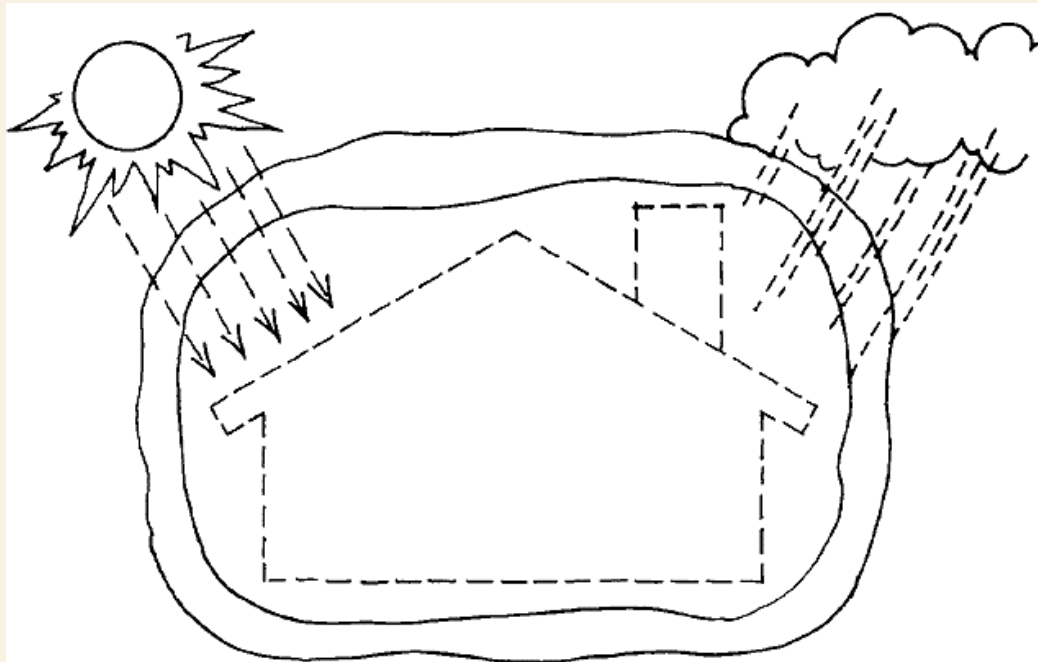
- Ikke lenger èn generell forskriftshjemmel
- Hjemler i konkrete bestemmelser i pbl

# Ny struktur i teknisk forskrift

- I. Generelle bestemmelser
- II. Verifikasjon for oppfyllelse av krav
- III. Grad av utnytting og beregningsregler
- IV. Produkter til byggverk
- V. Sikkerhet og bæreevne
- VI. Plassering og opparbeidete utearealer
- VII. Planløsning
- VIII. Miljø og helse
- IX. Sikkerhet ved brann
- X. Energi
- XI. Ytre miljø
- XII. Installasjoner og anlegg
- XIII. Dokumentasjon som grunnlag for FDV

# Funksjonskrav og ytelser

- Kap II verifikasjon for oppfyllelse av krav



Funksjonskrav

Teknisk forskrift  
Funksjonskrav

Alt. 1

Alt. 2

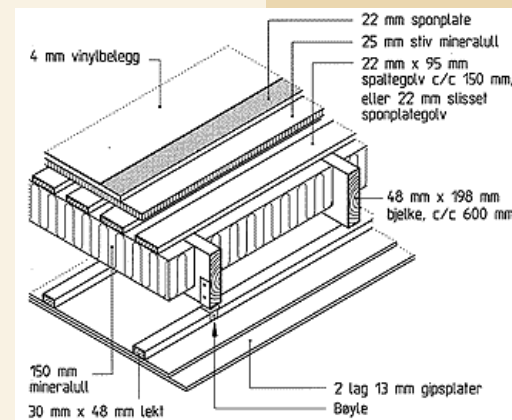
Preakseptert  
utforming  
Ytelser

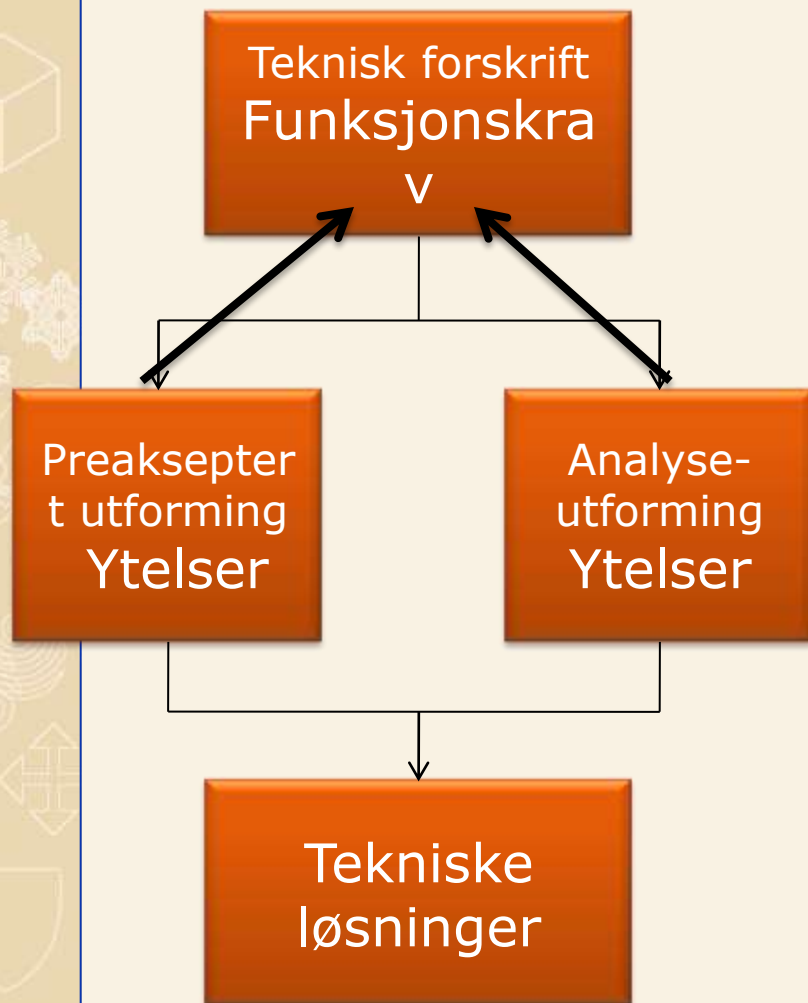
Analyse-  
utforming  
Ytelser

Tekniske  
løsninger

Brannmotstand  
tilstrekkelig for  
rømning og  
redning

REI 30





## § 2-1 Verifikasjon av funksjonskrav

- For områder hvor ytelser ikke er gitt i forskriften kan oppfyllelse av forskriftens krav verifiseres enten
  - ved at byggverk prosjekteres i samsvar med **preaksepterte ytelser**, eller
  - ved **analyse** som viser at forskriftens krav er oppfylt.



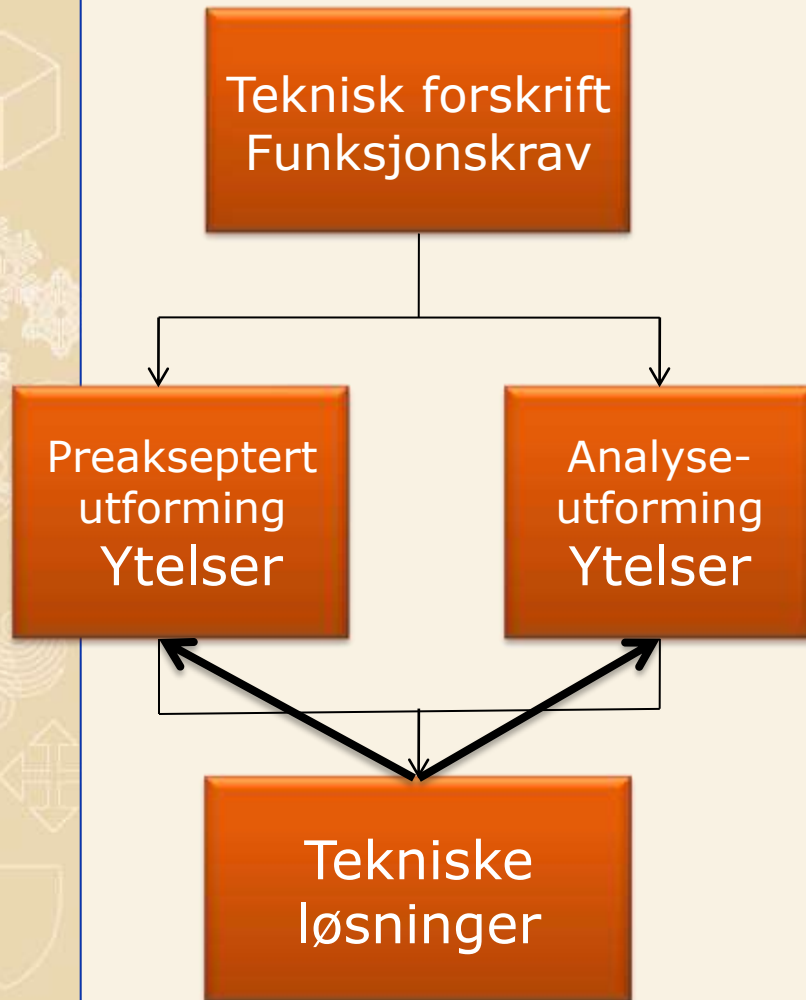
## § 2-1 Verifikasjon av funksjonskrav

Tekn  
§ 2-1

- Dersom oppfyllelse av forskriftens krav verifiseres ved **analyse**, skal det påvises at anvendt analysemetode er egnet til og gyldig for formålet.
- Forutsetningene som legges til grunn skal være beskrevet og begrunnet.
- Analysen skal angi nødvendige marginer for ugunstige forhold som kan inntre ved bruk av byggverket.

## § 2-2 Verifikasjon av ytelser

Tekn  
§ 2-2



- Oppfyllelse av krav til ytelser kan verifiseres ved bruk av metoder i samsvar med Norsk Standard eller likeverdig standard.

# Universell utforming



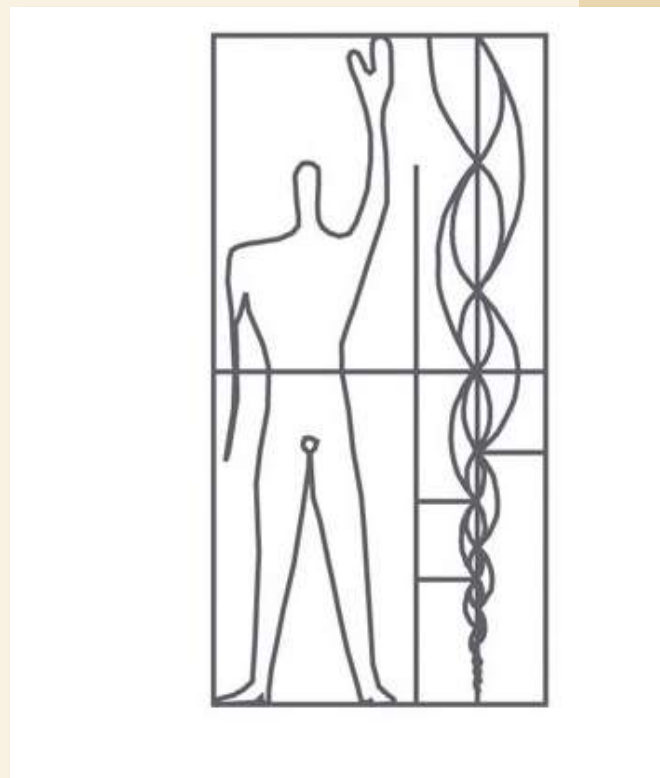
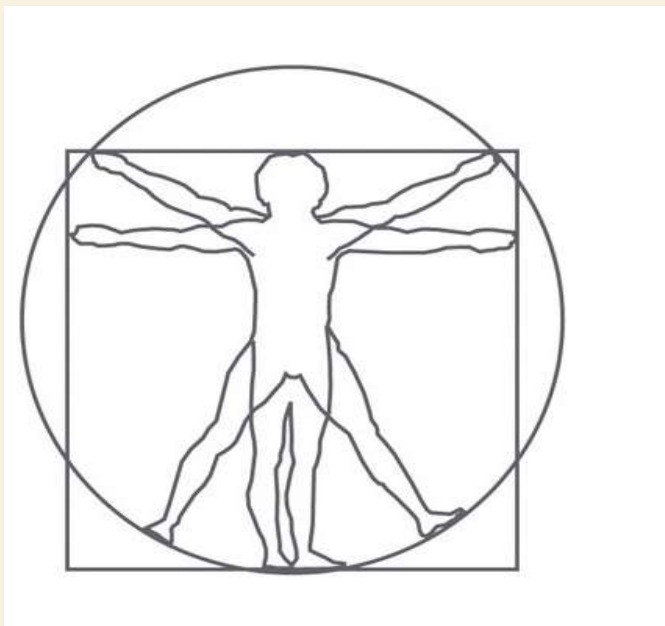
# Universell utforming

- Tas inn i formålsbestemmelsen i loven
- Krav til nye tiltak fra ikrafttredelse
- Egne regler i Teknisk forskrift
- Sterkere fokus på UU ved kontroll og tilsyn
- Krav til oppgradering av bestående bygg – etter forskrift og skrittvis

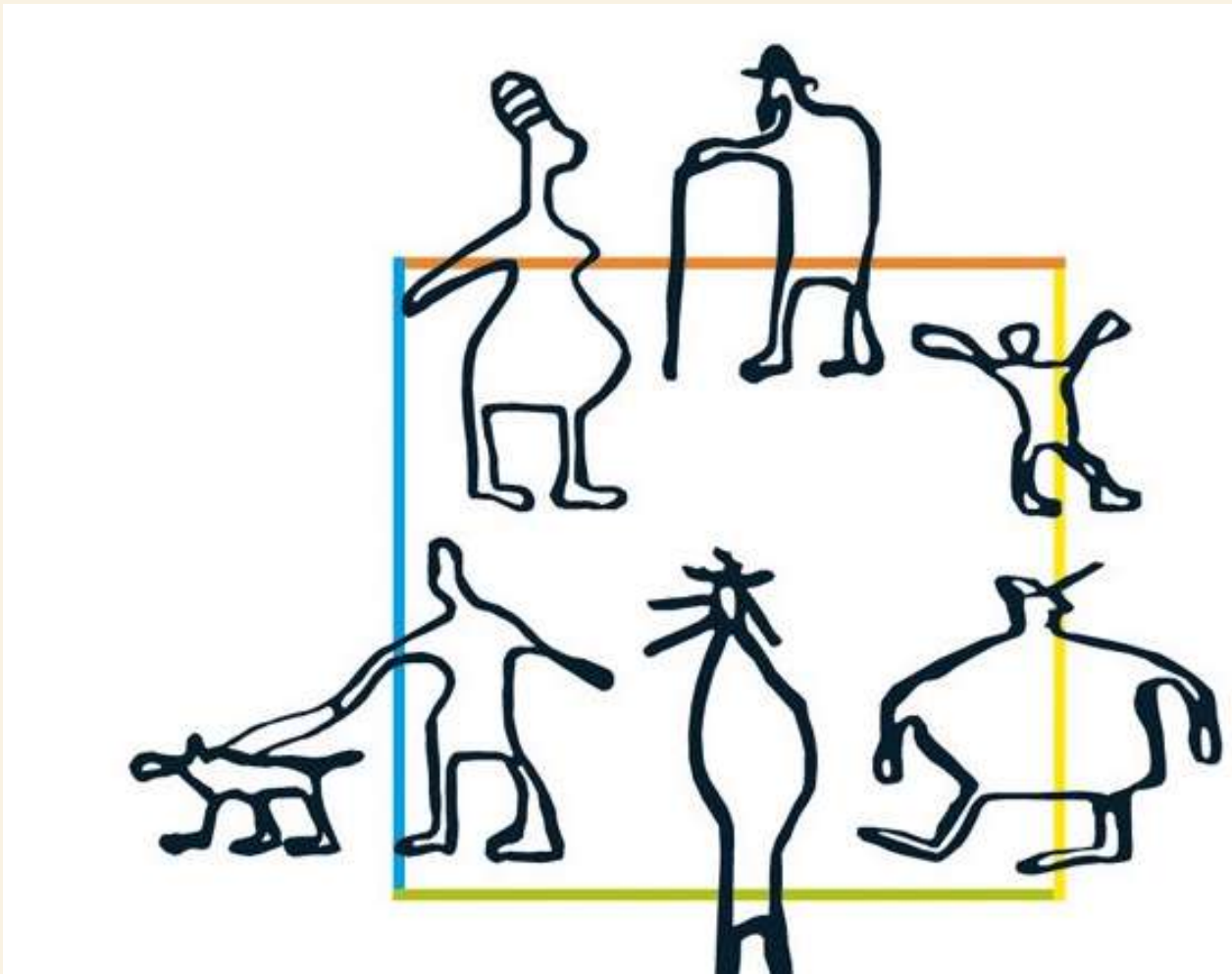
# Om universell utforming

- "Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig"
- Essensen er å utforme løsninger som gir likestilt bruk

# Fra prosjektering etter det voksne "normalmennesket" .....



.....til Bygg for alle





# Universell utforming

- Lovbestemmelser om universell utforming av
  - byggverk for publikum,
  - arbeidsbygning
  - uteområder åpne for allmennheten
  - Eksisterende bebyggelse
- Lovbestemmelser om tilgjengelig og brukbar
  - boligbygning

# Endringer i TEK forhold til nytt krav om universell utforming

- Krav om universell utforming er et gjennomgående krav som er tatt inn i aktuelle kapittel – eksempelvis
  - Kap VI om uteområder
  - Kap VII om planløsning
  - Kap VIII om miljø og helse
  - Kap IX om sikkerhet ved brann
  - Kap XII om installasjoner og anlegg

# Universell utforming – forskriftskrav med konkrete ytelser

- Krav som omfatter universell utforming og brukbarhet og tilgjengelighet er derfor angitt med konkrete ytelser i teknisk forskrift.
- Avvik fra ytelsene vil kreve dispensasjon



PBL  
§ 28-7



Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet

## §6-4 Atkomst

- §6-4 nr. 4  
Bolibygning skal ha trinnfri atkomst.  
Stigningsforhold maks 1:20
- Er en skjerping av dagens TEK §10-21



## Struktur på krav

- Generelle krav
  - gjelder alle typer byggverk
- Tilgjengelig og brukbar
  - ikke fullt UU
- Universell utforming



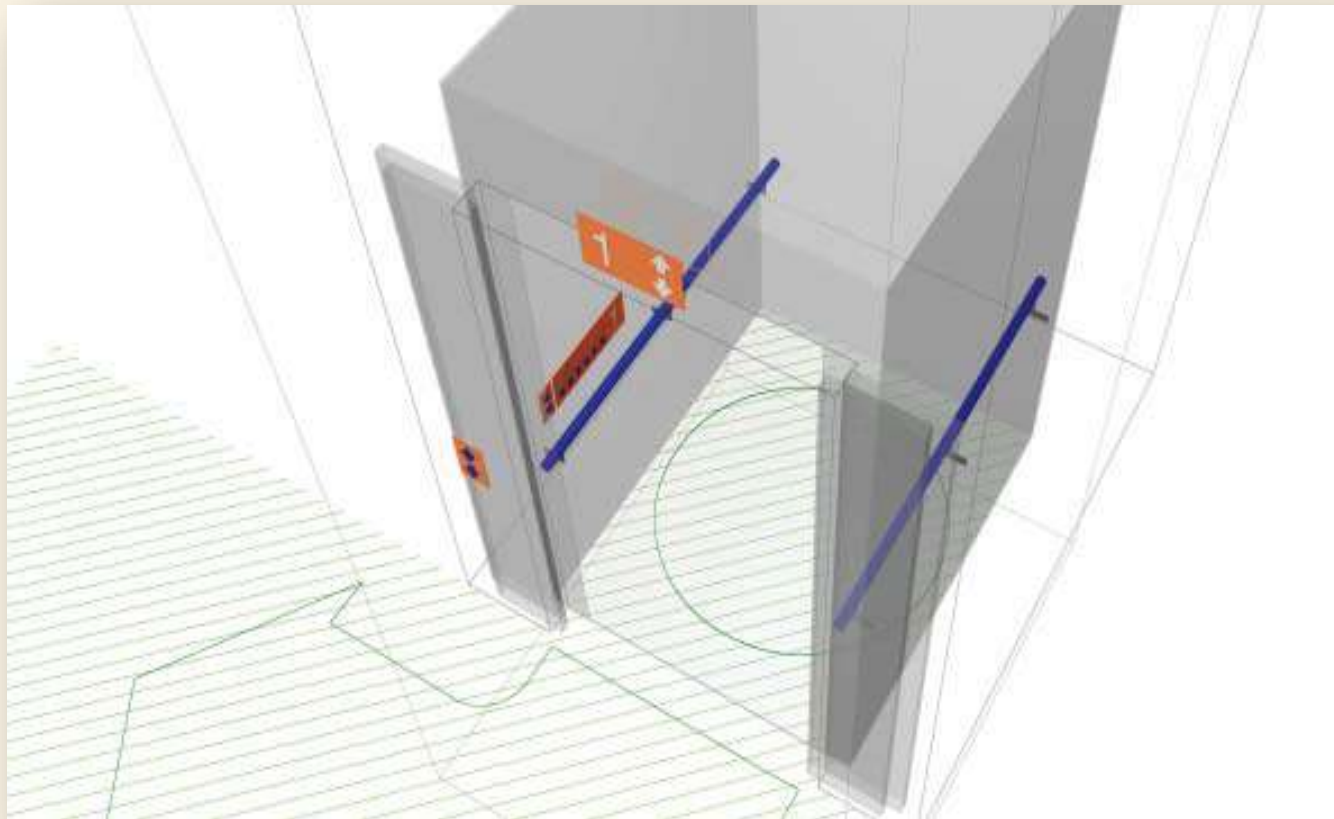
## Nye krav i teknisk forskrift

- Krav om heis i byggverk for publikum, arbeidsbygning med mer enn én etasje – to etasjer eller flere
- Krav om heis i boligbygning med tre etasjer eller flere og med felles inngang til minst tre boenheter over hverandre.
- For byggverk med tre etasjer eller flere skal heisen være dimensjonert for sykebåre. Kravet gjelder ikke lavfartsheis.



# Krav til heisstol

Tekn  
§ 12-13



# Nye krav i ny Teknisk forskrift

- Skjerping av krav til bygning med boenheter
- Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan og boenhet i bygning med krav om heis skal være tilgjengelige og brukbare for personer med nedsatt funksjonsevne. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og toalett.

Tekn  
§ 7-3 og  
§ 7-8

# Brann



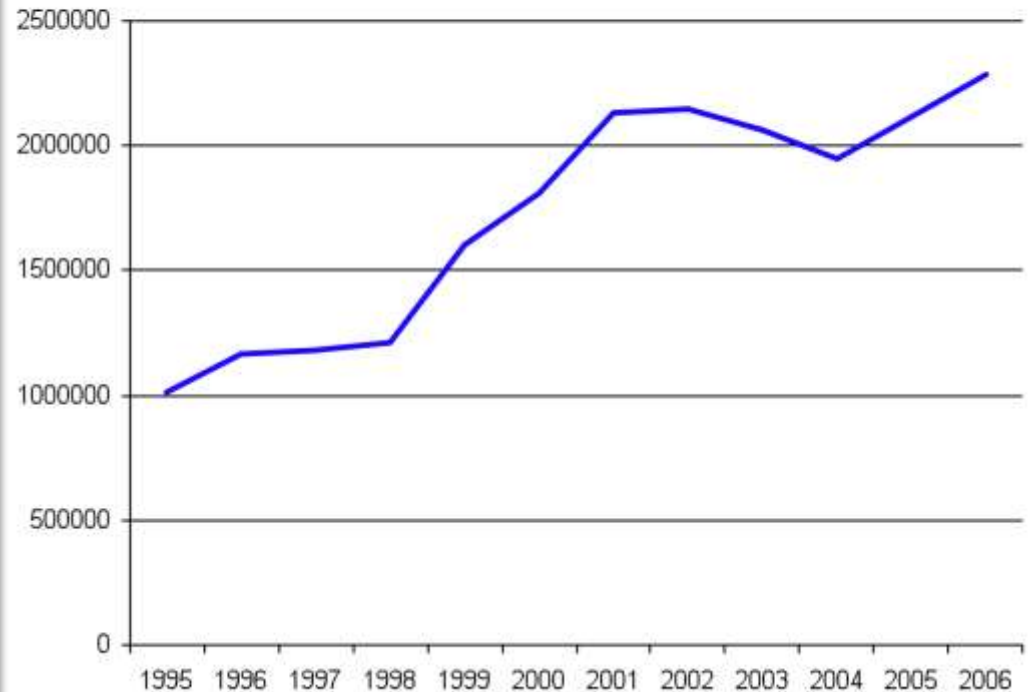
*Kommunal- og regionaldepartementet*

# Utfordringer (1) - boligbranner



Foto: VG-nett

Erstatninger (i 1000 kr)  
til branner i beboelse  
1995-2006



Kilde: FNH



## Utfordringer (2)

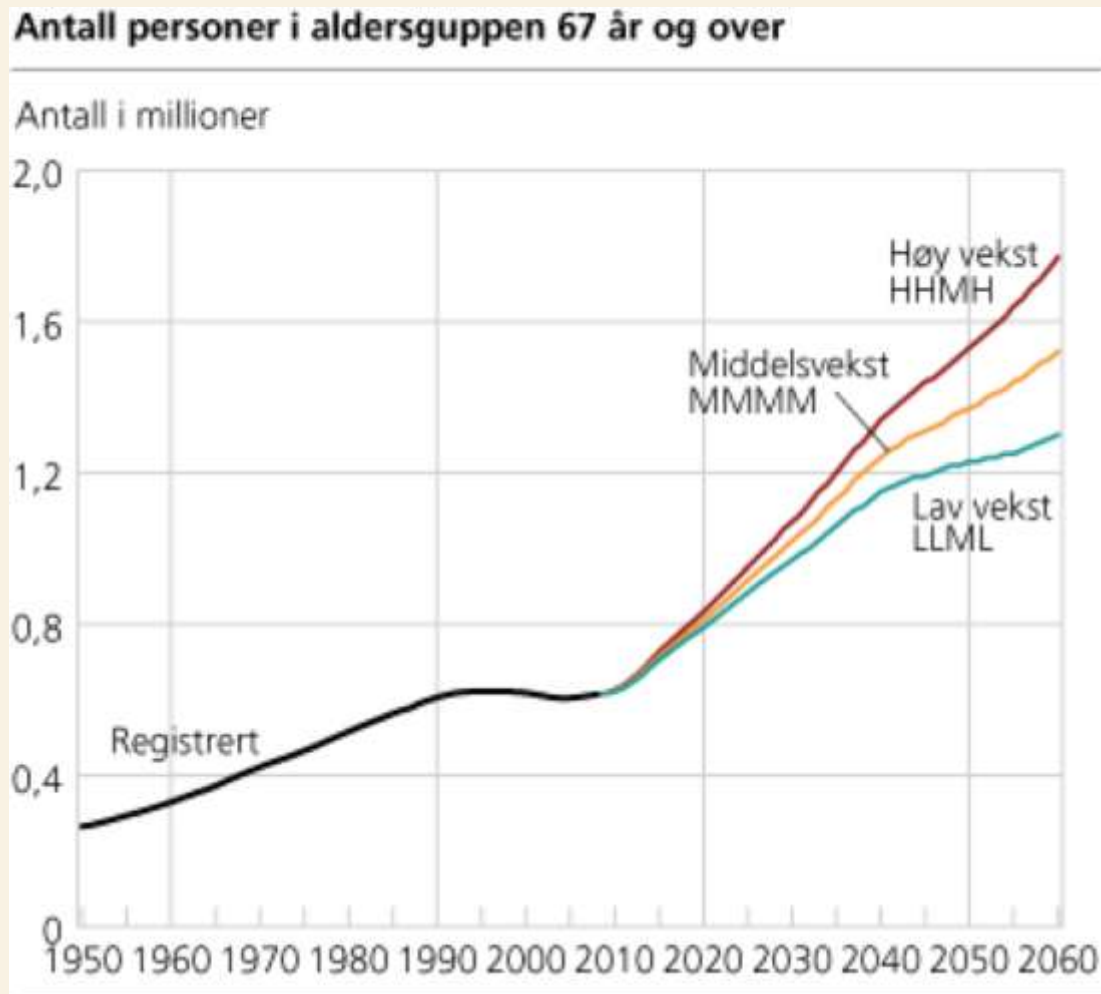


Personer med nedsatt funksjonsevne

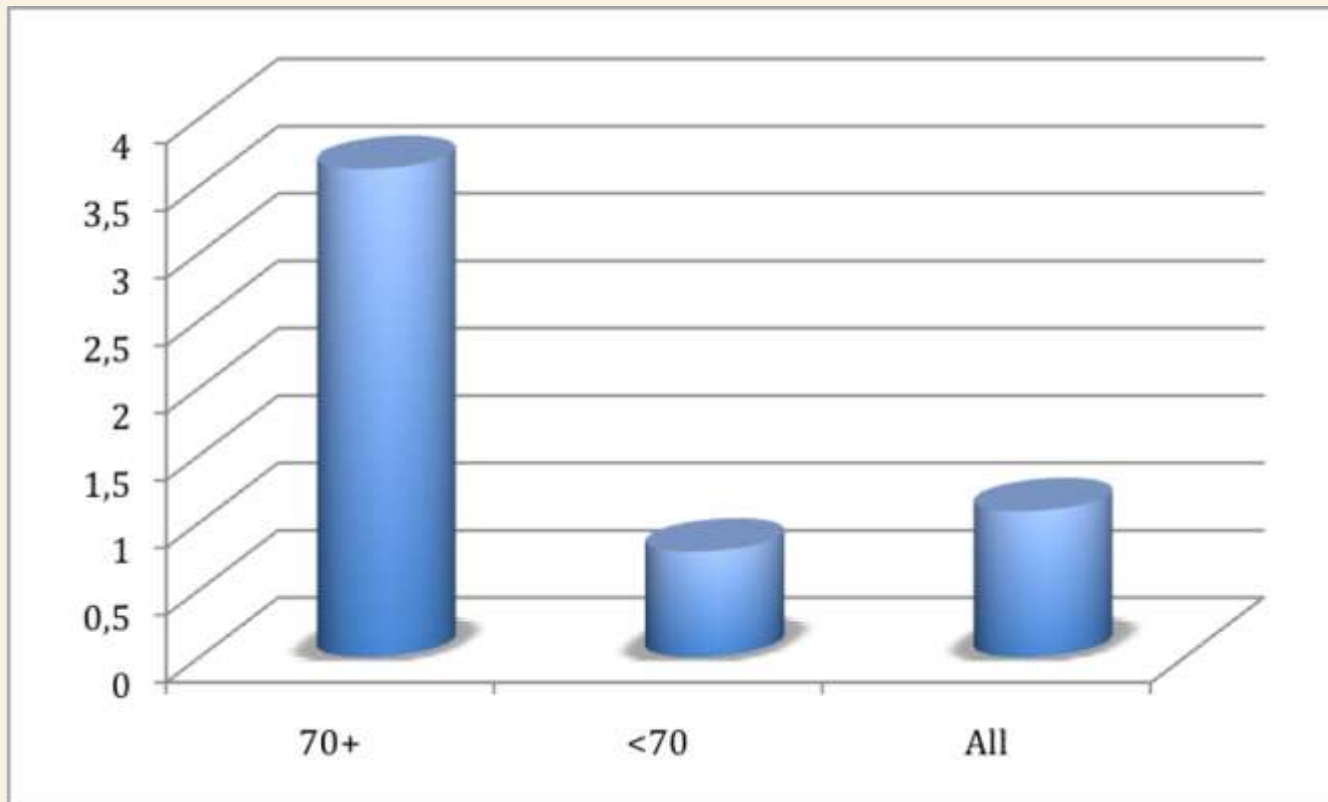
- Sykehus, sykehjem, pleieinstitusjoner, omsorgsboliger etc.
- Vanlige boligbygninger

# Prognoser for antall personer over 67 år

Kilde: SSB



# Døde i boligbranner 2001-2007, per 100 000 innb. (Kilde: SINTEF NBL)





# Forslag til endringer

Tekn  
§ 9-6

- **Automatisk slokkeanlegg**
  - Byggverk i risikoklasse 6
  - Byggverk i risikoklasse 4 (boligbygninger) hvor det kreves heis
    - Bygninger med mer enn 2 etasjer
- **Automatisk brannalarmanlegg**
  - Byggverk i risikoklasse 2-6
    - Unntak for små, oversiktlige byggverk (småhusboliger mv.): Røykvarslere tilknyttet strømforsyning, seriekoblete



... mange gode forsøk senere...









# Energi

Tekn  
Kap X



## Fortsatt klart skille mellom:

**Tekn**  
**§ 9-3 og**  
**§ 9-4**

- Krav til energieffektivitet
- Krav til energiforsyning





# Gjeldende prioritering

Tekn  
Kap X

- Først redusere energibehovet så langt som mulig (krav til energieffektivitet)
- Dekke resterende energibehov med miljøriktige energikilder (krav til energiforsyning)



## § 10-3 Energieffektivitet

Tekn  
§ 10-3

Skjerpet krav til næringsbygg:

- Energiltaksmodell og rammekrav baseres på 80% varmegjenvinning ( tidligere 70% )
- Nytt minstekrav:  $U\text{-verdi vindu} \times \text{vindusandel} < 0,24$   
\*av oppvarmet BRA
- Nytt minstekrav: Total solfaktor  $g_t \leq 0,1$ , med mindre
  - beregninger viser at kjølebehovet er lik null
  - tiltak for å unngå kjølebehov er gjennomført

## Regneeksempler:

Tekn  
§ 10-3

U-verdi	glassandel	
1,2	0,20	0,24
1,6	0,15	0,24
0,8	0,30	0,24

## Solfaktor $g_t \leq 0,1$

- Utvendige persienner
- Utvendige screen-systemer (finmasket netting)

Markiser alene er ikke en tilfredsstillende løsning

## § 10-5 Fjernvarme

### *Tilrettelegging for fjernvarme i konsesjonsområder*

Der hvor det i kommunens **planbestemmelser** er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal bygning **utstyres med varmeanlegg** slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming og varmtvann.

### *Kommunens anledning til å gjøre unntak fra tilknytningsplikten*

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i tilfeller der det kan dokumenteres at tilrettelegging for alternative løsninger vil være **miljømessig bedre** enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Kommunen kan legge vekt på energiløsningens økonomiske betydning over byggets livsløp.

## Miljømessig bedre?



Tekn  
§ 10-5

- Utdypes i veiledning- for å bidra til lik praktisering
- Opp til kommunen om de ønsker å praktisere unntaksmuligheten

# TEK § 10-4 Energiforsyning

Høringsfrist 15.10.09.

Tekn  
§ 10-4

Hvorfor krav til energiforsyning?

- Redusere utslipp av klimagasser
- Øke forsyningssikkerheten
- Frigjøre elektrisitet til el.spesifikke formål





## Hvorfor fokus på varmeløsninger?

- El. er for verdifull for bruk til varmeformål
- Vi har rikelig tilgang på varmeenergi
- Byggherre/prosjekterende har reell valgmulighet



## TEK § 10-4 Energiforsyning

Høringsfrist 15.10.09.

Tekn  
§ 10-4

Bygg > 500 kvm

- 60% eller 80% av varmebehovet dekkes av andre kilder enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker
- Unntak dersom naturforhold gjør at det ikke er praktisk mulig å tilfredsstille kravet

## Ønsker synspunkter på:

- Oljekjel- forbud i nye bygninger ?
- Bruk av gass ?
- Bruk av elektrisitet ?  
( alternativt forslag: max. 60% el, max. 20 eller 40% fossilt)

## Senere revisjoner av TEK



- kravsnivået skal revideres minst hvert 5.år
- jevnlige skritt i retning passivhusstandard
- økt fokus på installasjonstekniske tiltak (for eksempel behovsstyring av lys og ventilasjon)
- nye kravsnivå må avstemmes mot neste generasjons dagslyskrav, luftskiftekrav m.m.
- energikrav skal ikke gå på bekostning av andre viktige kvaliteter
- krav til varmeløsninger må sees i lys av betydelig redusert varmebehov

## Radon

- Teknisk forskrift § 8-11
- Radonkonsentrasjonen i inneluften skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>

## Naturmangfold

- Pbl §§ 28-8 og 29-10
- Teknisk forskrift § 11-7
- Byggesaksforskrift §§1-4, 5-3 nr 2 bokstav h) og 6-3



# Avfall

- Redusere avfallsmengden
- Håndtering av avfall. Avfallsplaner



Tekn  
§ 11-2 og  
§ 11-3

## Dokumentasjon som grunnlag for FDV

- Dokumentasjon som grunnlag for FDV i driftsfasen
- Oppbevares av eier

**Tekn**  
**§ 13-1 og**  
**§ 13-2**

## Noen hindringer?

