

HØRINGSNOTAT

28.04.2017

Saksnr. 16/5257

Forslag til endringer i byggesaksforskriften

(forskrift av 26. mars 2010 om byggesak)

Innhold

1. Bakgrunn	4
2. Forslag til endringer - forenkling	4
3. Forslag til endring av SAK §§ 2-1, 3-1 bokstav c), 3-2 andre ledd bokstav a) og 16-1 andre ledd bokstav b) –Tidsbestemt bruksendring	5
3.1 Gjeldende rett.....	5
3.2 Forslag til presiseringer i SAK §§ 2-1, 3-1, 3-2 og 16-1	5
3.3 Merknader til forslaget.....	6
3.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	6
4. Forslag til ny SAK § 4-4 - Unntak for sikringstiltak etter akutte hendelser	7
4.1 Gjeldende rett.....	7
4.2 Forslag til ny SAK § 4-4. Gjennomføring av sikringstiltak etter akutte hendelser .	8
4.3 Merknader til forslaget.....	8
4.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	10
5. Forslag til endring av SAK § 5-2 – Varsel til naboer og gjenboere.....	10
5.1 Gjeldende rett.....	10
5.2 Forslag til endring.....	11
5.3 Merknader til forslaget.....	11
5.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	13
6. Forslag om endring i SAK §§ 5-4 og 6-4 – Avledning av overvann	14
6.1 Gjeldende rett. Behovet for endring.....	14
6.2 Forslag til endring.....	14
6.3 Merknader til forslaget.....	14
6.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	14
7. Forslag om endring i SAK § 7-1 første ledd bokstav a) – Tidsfrist for å avholde forhåndskonferanse	15
7.1 Gjeldende rett.....	15
7.2 Forslag til endring.....	15
7.3 Merknader til forslaget.....	15
7.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	15
8. Forslag om å oppheve SAK § 7-1 andre ledd – Tidsfrist ved søknad om rammetillatelse	16
8.1 Gjeldende rett. Behovet for endring.....	16
8.2 Forslag til endring.....	16
8.3 Merknader til forslaget.....	16
8.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	16

9. Forslag om endringer i SAK § 19-3 - Kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg	17
9.1 Gjeldende rett	17
9.2 Forslag til endringer	17
9.3 Merknader til forslaget	18
9.3.1 Forslag til endringer i første ledd	18
9.3.2. Forslag om å oppheve andre ledd	18
9.4 Administrative og økonomiske konsekvenser	19
10. Forslag til endringsforskrift	20

1. Bakgrunn

Regjeringen ønsker å forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har nylig varslet at vi har satt i gang et lovarbeid med sikte på å forenkle og tydeliggjøre kapittel 31 i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) om tiltak på eksisterende byggverk. Målet er at det skal bli enklere, rimeligere og mer forutsigbart for bolig- og bygningseiere å gjøre endringer i byggene sine. Å tydeliggjøre skjønnsmessige og uklare bestemmelser vil være en sentral del av lovarbeidet. Departementet vil også vurdere hensiktsmessigheten av bestemmelser, og oppheve bestemmelser som ikke er nødvendige. Et viktig mål med lovarbeidet er å redusere uforutsigbarhet og forskjellsbehandling i byggesaksbehandlingen, og på den måten sikre mer effektive saksbehandlings- og byggeprosesser.

Dette høringsnotatet gjelder forslag til endringer i forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr. 488 (heretter SAK), og kan anses som en innledende del av det pågående lovarbeidet.

I tillegg har Regjeringen i Prop. 110 L (2016-2017) fremmet flere forslag om forenklinger i andre deler av plan- og bygningsloven¹. Enkelte av lovforslagene forutsetter mindre endringer eller tilpasninger av bestemmelser i SAK, samt behov for å oppheve ett ledd i en bestemmelse. Med forbehold om Stortingets samtykke til forslagene om forenklinger i plan- og bygningsloven, foreslår regjeringen noen mindre endringer av bestemmelser i SAK.

2. Forslag til endringer - forenkling

For det første foreslår departementet forenkling av saksbehandlingsregler der byggverk er påført skade etter akutte hendelser som brann, naturskade eller ulykke. Forsikringsnæringen viser til at byggesaksbehandlingen i større skadesaker varierer fra kommune til kommune. De opplyser at de har mellom 600-800 større bygningsskader i året der de opplever at uforutsigbar og ulik byggesaksbehandling medfører unødige tilleggskostnader, både for privatpersoner som er rammet av den akutte hendelsen og samfunnet for øvrig. Skadekostnadene i nevnte saker er opplyst å være rundt 3 milliarder kr per år, og kostnadene til forsikringsselskapenes saksbehandling er antatt å være ca. 800 000 kr per dag. Departementet vil derfor foreslå endringer som kan bidra til enklere og raskere fremdrift i saksbehandlingen av slike skadesaker.

For det andre foreslår departementet enkelte endringer i SAK kapittel 19. Bestemmelsene i kapitlet gir kommunen adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Forskriftsbestemmelsene er gitt med hjemmel i pbl. § 31-4, og trådte i kraft 1. januar 2013. Departementet har fått tilbakemeldinger om at bestemmelser i kapittel 19 er vanskelige å forstå og praktisere. Flere bestemmelser er basert på at kommunen må utøve et vidt skjønn. Slike vurderinger er ofte utfordrende, tid- og ressurskrevende for kommunen og medfører risiko for forskjellsbehandling og uforutsigbarhet. Dette er uheldig, særlig med tanke på at pålegg etter kapittel 19 ofte kan være inngripende og kostbare for bygningseieren. Departementet kan ikke se bort fra at eventuelle endringer av lovens kapittel 31 kan medføre

¹ Fremmet for Stortinget 21. april 2017. Foreløpig dato for behandling i Stortinget er 13. juni 2017.

behov for ytterligere endringer i kapittel 19. Større endringer i kapittel 19 vil imidlertid kreve nærmere utredning, og må baseres på vedtatte lovendringer.

For det tredje foreslår departementet endringer i SAK for å følge opp forslagene i Prop. 110 L (2016-2017). Dette gjelder forslag til endringer i §§ 2-1, 3-1 bokstav c), 3-2 andre ledd bokstav a) og 16-1 andre ledd bokstav b) hvor begrepet bruksendring presiseres til å omfatte både varig og tidsbestemt bruksendring, § 7-1 om tidsfrister og §§ 5-4 og 5-5 om avledning av overvann. Endringene har begrenset omfang og er uten materiell betydning utover det som følger av lovforslaget.

Nedenfor følger forslag til endringer i SAK. Forslag til endringer fremkommer i kursiv.

De foreslåtte endringene er planlagt å tre i kraft 1. juli 2017.

3. Forslag til endring av SAK §§ 2-1, 3-1 bokstav c), 3-2 andre ledd bokstav a) og 16-1 andre ledd bokstav b) –Tidsbestemt bruksendring

3.1 Gjeldende rett

Reglene om bruksendring i plan- og bygningsloven gjelder varige bruksendringer. Bruksendring er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav d). Hva som utgjør en bruksendring er i dag nærmere beskrevet og definert i SAK § 2-1.

Regjeringen har i Prop. 110 L (2016-2017) fremmet forslag om å innføre tidsbestemt bruksendring som et nytt tiltak i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d). Dersom endringen blir vedtatt vil det kunne søkes om og gis tillatelse til både varige og tidsbestemte bruksendringer. Det vises til Prop. 110 L (2016-2017) kapittel 4.4 for nærmere omtale av lovforslaget.

Som følge av lovforslaget, vil det være nødvendig å presisere bestemmelser i SAK som omtaler bruksendring, slik at det fremgår at disse omfatter både tidsbestemte og varige bruksendringer.

3.2 Forslag til presiseringer i SAK §§ 2-1, 3-1, 3-2 og 16-1

Overskriften i SAK § 2-1 skal lyde

§ 2-1. *Varig og tidsbestemt* bruksendring

SAK § 2-1 skal lyde:

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

- a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,
- b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller

- c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

SAK § 3-1 første ledd bokstav c) skal lyde:

- c) *Varig og tidsbestemt* bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet.

SAK § 3-2 andre ledd bokstav a) skal lyde:

- a) Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving eller *varig og tidsbestemt* bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).

SAK § 16-1 første ledd bokstav b) skal lyde:

- b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til *varig eller tidsbestemt* bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.

3.3 Merknader til forslaget

Forslag til endringer i §§ 2-1, 3-1 bokstav c), 3-2 andre ledd bokstav a) og 16-1 første ledd bokstav b) er kun nødvendige presiseringer som følge av lovforslaget i Prop. 110 L (2016-2017), se kapittel 4.4.

Det vises for øvrig til beskrivelsen av lovforslaget i Prop. 110 L (2016-2017).

3.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Endringsforslaget er av redaksjonell art og en direkte følge av forslaget om endring av § 20-1 andre ledd bokstav d) i Prop. L 110 (2016-2017). Det vises til fremstilling av konsekvenser under kapittel 6. Det antas at endringen vil kunne gi økt fleksibilitet for tiltakshavere.

Tiltakshaver slipper å søke om tilbakeføring etter utløpet av en tidsbestemt bruksendring, noe som vil være en forenkling.

4. Forslag til ny SAK § 4-4 - Unntak for sikringstiltak etter akutte hendelser

4.1 Gjeldende rett

Riving av bygning, konstruksjon eller anlegg er i utgangspunktet søknadspliktig etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav e). Søknadsplikten gjelder også delvis riving av bygning². Kravet til søknadsplikt er bl.a. begrunnet med at kommunen skal kunne føre kontroll med arbeidet ettersom riving for eksempel kan komme i strid med kommunens ønskede arealbruk, herunder bestemmelser i plan om for eksempel bevaring.

Etter en akutt skadehendelse som brann, naturskade eller ulykke er det avgjørende å raskt gjennomføre sikringstiltak for å hindre at det skadede bygget utgjør en fare for omgivelsene eller blir ytterligere skadet. Sikringstiltak kan for eksempel iverksettes for å hindre at det skadede bygget raser sammen eller at løse gjenstander faller ned.

Departementet er gjort kjent med at kommunene har ulike praksiser med hensyn til hvilke sikringstiltak som utløser søknadsplikt. Vi har fått forelagt eksempler der små tiltak som bl.a. fjerning av gulvbelegg for å hindre spredning av muggsopp, har blitt ansett som søknadspliktig riving. Dette har igjen ført til at gjennomføring av nødvendige sikringstiltak stopper opp i påvente av at det søkes om og gis tillatelse til riving. Begrunnelsen for enkelte kommuners strenge praktisering synes å bygge dels på bekymring for at byggavfall ikke blir håndtert på korrekt måte, og dels av bekymring for at et byggs bevaringsverdi skal bli ytterligere redusert eller ødelagt.

Behovet for endring

Etter departementets vurdering er det uheldig at det er så store variasjoner blant kommunene med hensyn til hva som anses som et søknadspliktig sikringstiltak, herunder hva som utgjør riving. Etter vårt syn fremstår krav om søknad for nødvendige sikringstiltak i de fleste tilfeller som urimelig og lite formålstjenlig. Departementet mener derfor det er behov for å presisere i forskrift at enkelte nødvendige sikringstiltak er unntatt søknadsplikt. Dette er etter vår vurdering nødvendig for å sikre hensynet til likebehandling og forutsigbarhet.

Når det gjelder hensynet til bevaring, mener departementet at behovet for å kunne gjennomføre sikringstiltak raskt gjør seg gjeldende med tyngde også her, nettopp for å sikre at man så langt det er mulig kan klare å bevare byggets kulturelle, historiske eller arkitektoniske verdier.

² Se LF-1998-477: "Etter rettens mening må begrepet riving i § 93, første ledd f tolkes i lys av lovens formål og oppbygging. I og med at loven krever tillatelse ikke bare til fullstendig oppføring av bygning, men også endringer og påbygninger, det vil si delvise byggearbeider, tilsier det at også delvis riving av en viss betydning vil rammes av lovens krav om tillatelse."

4.2 Forslag til ny SAK § 4-4. Gjennomføring av sikringstiltak etter akutte hendelser

Er eksisterende byggverk påført skade som følge av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, kan tiltakshaver uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, gjennomføre sikringstiltak som er nødvendige for å hindre at det oppstår ytterligere skade på byggverket, eller fare for skade på person, eiendom eller miljø.

Sikringstiltak etter denne bestemmelse omfatter åpning av konstruksjoner og brannskiller, etablering av midlertidig bæring og understøttelser, midlertidig tetting og sikring, fjerning av ødelagte bygningsdeler og installasjoner, samt frakobling av vann og avløpsledninger. Det er ikke tillatt å bruke byggverket ved gjennomføring av sikringstiltak som innebærer inngrep i brannskiller eller bærende konstruksjoner.

Tiltakshaver har ansvar for forsvarlig avfallshåndtering, jf. plan- og bygningsloven § 29-8.

For å kunne gjennomføre sikringstiltak på byggverk som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus i plan, må tiltakshaver avklare nærmere med kommunen hvilke sikringstiltak som kan gjennomføres slik at byggverkets bevaringsverdi så langt mulig blir ivaretatt. Avklaring kan gis i forhåndskonferanse, jf. §§ 6-1 og 7-1 første ledd bokstav a).

4.3 Merknader til forslaget

Når et byggverk er ødelagt av brann, naturskade eller ulykke er det avgjørende å raskt gjennomføre sikringstiltak. Hensikten med dette er å begrense skadeomfanget, og å hindre at byggverket utgjør unødig fare eller ulempe for omgivelsene. Rask igangsetting av sikringstiltak kan videre være særlig viktig for å sikre ivaretagelse av bevaringsverdien til et byggverk. Dersom man må vente på tillatelse for å gjennomføre nødvendige sikringstiltak, kan man i ytterste konsekvens risikere at byggverket påføres så store skader at riving er eneste alternativ. Etter departementets vurdering kan det derfor oppfattes som både urimelig og lite hensiktsmessig at nødvendig sikringstiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen.

4.3.1. Forslaget er avgrenset til å gjelde nødvendige sikringstiltak

Det er et vilkår for unntak at sikringstiltaket(/-ene) er nødvendige for å hindre at det oppstår ytterligere skade på byggverket og/eller at det kan oppstå fare for person, eiendom eller miljø på grunn av eksempelvis løse fasadedeler eller lignende.

I andre ledd er det angitt nærmere hvilke sikringstiltak som vil kunne gjennomføres uten søknad. Av hensyn til personsikkerhet, er det i andre ledd andre punktum oppstilt vilkår om at byggverket ikke kan være i bruk/bebodd når det gjennomføres sikringstiltak som innebærer inngrep i brannskiller eller bærende konstruksjoner.

Det understrekes at det foreslåtte unntaket kun gjelder sikringstiltak, og omfatter for eksempel ikke gjenoppbygging/rehabilitering av byggverket, dvs. vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller hovedombygging, etter hendelsen. Forslaget om unntak for sikringstiltak har sammenheng med og paralleller til unntaket for reparasjon av bygningstekniske installasjoner som følger av [SAK § 4-1 første ledd bokstav d nr. 1](#).

Departementet vil påpeke at de materielle kravene i loven og byggt teknisk forskrift, herunder krav til avfallshåndtering, fortsatt vil gjelde i tilfeller der sikringstiltak er unntatt søknadsplikt.

4.3.2. Særlig om sikringstiltak på bygg som er gitt bevaringsstatus i plan

Som nevnt under punkt 4.1 ovenfor er departementet av den oppfatning at behovet for å kunne gjennomføre sikringstiltak raskt gjør seg gjeldende med tyngde for byggverk som er gitt bevaringsstatus i plan. Dette taler for at det foreslåtte unntaket for sikringstiltak også bør gjelde for denne type byggverk. Departementet ser imidlertid at forslaget kan by på utfordringer, og oppfordrer derfor høringsinstansene særskilt til å komme med innspill til dette forslaget.

Med bygg som er gitt bevaringsstatus i plan, jf. forslaget til fjerde ledd, menes følgende:

- bygninger i område regulert til spesialområde for bevaring etter plan- og bygningsloven (1985) § 25 første ledd nr. 6,
- bygninger som etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8 annet ledd bokstav c) ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø,
- bygninger etter §§ 11-9 nr. 7 eller 12-7 nr. 6 som omfattes av bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller bestemmelser i reguleringsplan, og som sikrer verneverdiene, og
- bygninger etter § 12-5 annet ledd nr. 5 er bygninger som innenfor landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Ved gjennomføring av sikringstiltak er det viktig at byggverkets bevaringsverdi blir ivaretatt så langt det er mulig. Departementet ønsker derfor å presisere at sikringstiltak på byggverk, som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus, skal skje etter nærmere avklaring med kommunen, herunder byantikvaren, kommunens faglig ansvarlig for kulturminnevern (kulturminnekonsulent).

Avklaring med hensyn til hvilke sikringstiltak som kan gjøres uten å ødelegge byggverkets bevaringsverdi kan for eksempel gis i forhåndskonferanse. Departementet viser i denne forbindelse til SAK § 6-1 tredje ledd som gir kommunen anledning til å innkalle berørte fagmyndigheter og andre berørte til konferansen. Ved gjennomføring av sikringstiltak på byggverk som er avsatt til bevaring i plan, kan det være aktuelt at for eksempel byantikvaren, kommunens faglig ansvarlig for kulturminnevern (kulturminnekonsulent) e.l. eventuelt fylkeskonservator, deltar på forhåndskonferansen. Etter det departementet har fått opplyst opplever forsikringsnæringen at de har et godt og effektivt samarbeid med byantikvar og andre tilsvarende kommunale kulturminneforvaltere i denne type skadesaker.

For å kunne sette i gang med sikringstiltak på et bygg som i plan er avsatt til bevaring, er det altså en klar forutsetning at tiltakshaver har avklart nærmere med kommunen hvilke sikringstiltak som kan gjennomføres. Manglende overholdelse av denne plikten vil utgjøre et brudd på plan- og bygningslovgivningen, som kan følges opp av kommunen med bl.a. pålegg om stans, pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt.

Det er kommunen som avgjør hvilke sikringstiltak som kan gjennomføres på byggverket. Dersom tiltakshaver ønsker å utføre sikringstiltak som etter kommunens vurdering vil ødelegge byggverkets bevaringsverdi, vil det være nødvendig med søknad om tillatelse.

4.3.3. Det foreslåtte unntaket gjelder ikke for byggverk som er fredet etter kulturminneloven

Vi gjør oppmerksom på at også kulturminneloven har bestemmelser som gjelder i tilfeller der byggverk som er fredet etter kulturminneloven, blir utsatt for brann eller annen ulykke. Disse gjelder uavhengig av om nødvendige sikringstiltak er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Med andre ord, forslaget til unntak for sikringstiltak etter SAK § 4-4 gjelder ikke for fredede byggverk. I disse tilfellene vil det være nødvendig med tillatelse fra særlovsmyndigheten.

4.3.4. Tiltakshavers ansvar

Unntak fra søknadsplikt innebærer at tiltakshaver slipper å søke kommunen om tillatelse til å gjennomføre nødvendige sikringstiltak. Unntaket betyr i praksis at det er tiltakshaver som har ansvaret for at tiltak etter denne bestemmelsen gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver skal ved tilsyn kunne fremlegge dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført i tråd med regelverket. Det er også tiltakshaver som har ansvaret for å gjøre nødvendige avklaringer med andre myndigheter og sørge for at tiltaket er i samsvar med relevante regler i annet regelverk.

4.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Det sentrale hensynet bak forslaget om unntak fra krav om søknad for nødvendige sikringstiltak, er å sikre at man raskt kan sette i gang nødvendige sikringstiltak etter en akutt hendelse. Forslaget kan bidra til å redusere saksbehandlingskostandene og skadeomfanget, herunder kostnadene til reparasjon/gjenoppbygging. En bieffekt av forslaget er at kommunene også får færre saker til behandling. Selve reduksjonen av saksmengden antas imidlertid å være av beskjeden karakter.

Omfanget av større skadesaker er på ca. 600-800 i året, hvilket er beskjedent. Kostnadene forsikringsnæringen har til disse sakene er imidlertid på 3 milliarder kr, noe som er betydelig. Etter departementets vurdering viser kostnadene knyttet til disse sakene at det er samfunnsøkonomisk viktig å sikre fortgang i saker som gjelder sikring etter akutte hendelser. Å komme raskt i gang med sikringsarbeidet etter en akutt hendelse er også viktig av hensyn til den berørte boligeieren eller virksomheten som brått står uten hjem eller lokaler.

5. Forslag til endring av SAK § 5-2 – Varsel til naboer og gjenboere

5.1 Gjeldende rett

Som nevnt ovenfor er riving av bygning, konstruksjon eller anlegg søknadspliktig etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav e). For søknadspliktige tiltak er hovedregelen at søker må

varsle naboer og gjenboere i tråd med pbl. § 21-3 første ledd. Andre ledd i bestemmelsen fastslår at kommunen kan fritta søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke, eller i liten grad, berøres av arbeidet. Unntaksmuligheten i § 21-3 andre ledd er en "kan"-regel, og det er dermed opp til kommunens skjønn om slikt unntak skal gis. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 319 og Prop. 99 L (2009-2010) s. 102 angis det eksempler på situasjoner hvor unntaket er aktuelt å bruke. Det vises blant annet til tilfeller der avstanden mellom naboer og tiltaket er stor, eller hvor det foreligger andre forhold der for eksempel sjenanse og tap av utsikt er av mindre betydning.

Behov for endring

Forsikringsnæringen har gitt uttrykk for at krav om nabovarsling ved søknad om riving av ruiner etter brann, naturskade eller ulykke forlenger byggeprosessen unødige, i mange tilfeller med minimum én måned, uten at dette fører til økt kvalitet. At noen kommuner praktiserer unntak fra nabovarsling i slike tilfeller, mens andre ikke gjør det, medfører forskjellsbehandling og uforutsigbarhet for bygningseier, forsikringselskap og andre berørte. At saksbehandlingstiden trekker ut medfører som nevnt høyere kostnader i de fleste tilfeller.

Etter departementets syn er det ofte grunnlag for å unnta fra kravet om nabovarsling etter pbl. § 21-3 andre ledd ved riving av ruiner etter brann, naturskader eller ulykker. Etter det vi kjenner til, er det noen kommuner som praktiserer unntak fra nabovarsling i slike tilfeller, mens andre kommuner er langt mer tilbakeholdne med å gi unntak. Dette medfører etter vår oppfatning til unødige og uheldige uforutsigbarhet.

5.2 Forslag til endring

SAK § 5-2 femte ledd nytt andre punktum skal lyde:

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk. *Det samme gjelder*

- a) *ved riving av gjenstående deler av eksisterende byggverk som er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, eller*
- b) *der kommunen har gitt pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-5 og pålegget ikke omfatter tillatelse til riving.*

5.3 Merknader til forslaget

Hovedintensjonen med nabovarsel er at berørte naboer og gjenboere skal få anledning til å ivareta sine interesser. Departementet antar at naboer og gjenboere normalt vil være interessert i at byggverk som er totalskadet etter brann, naturskade eller ulykke fjernes snarest mulig etter den aktuelle hendelsen. Slike byggverk kan være til fare og sjenanse for nabolaget. Bygningsruiner kan føre til at det oppstår farlige situasjoner, for eksempel ved at barn oppsøker ruinene. Bygningsruiner kan også tiltrekke seg uønskede elementer, for eksempel skadedyr. Et unntak fra krav om nabovarsel ved søknad om riving av brannruiner o.l., må således antas å være uproblematisk, da denne type arbeid neppe kan sies å berøre naboers eller gjenboeres interesser i negativ retning. Hensynet bak bestemmelsen taler derfor for at det ikke er behov å kreve nabovarsel.

5.3.1. Forslaget gir ikke unntak fra plikten til å varsle panthavere

Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at forslaget til unntak ikke omfatter unntak fra varslingsplikten som følger av pbl. § 21-3 tredje ledd. Etter denne bestemmelsen skal de som har pengeheftelser i eiendommen (panthavere) varsles ved søknad om riving. Varslingsplikten er gitt for at panthavere skal ha mulighet til å ivareta sine interesser. Varslingsplikten er mindre omfattende enn nabovarsel. Det er tilstrekkelig å varsle med en e-post e.l. Dersom en panthaver er imot riving, må vedkommende begjære midlertidig forføyning. Departementet har tidligere uttalt at kommunen ikke kan avslå søknad om riving på grunn av protest fra panthaver³.

5.3.2. Forslaget om unntak fra krav om nabovarsel gjelder ved søknad om riving og ved pålegg etter § 31-5

Departementet foreslår å gjøre unntak fra kravet om nabovarsel i to tilfeller:

- Det ene er ved søknad om riving av gjenstående deler av eksisterende byggverk som er ødelagt etter en akutt hendelse, se forslagens bokstav a).
- Det andre tilfellet er hvor kommunen selv har gitt pålegg om fjerning av byggverk etter pbl. § 31-5 første eller andre ledd, se forslagens bokstav b).

Det nevnes kort at pbl. § 31-5 første ledd gir kommunen hjemmel til å gi pålegg om å fjerne (rive) byggverk dersom dette er kommet i en slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan istandsettes uten en hovedombygging, og slik ombygging enten ikke kan gjennomføres eller ikke har blitt satt i gang innen en rimelig frist. Bestemmelsens andre ledd gir hjemmel for pålegg om å fjerne (rive) byggverk som er kommet i en slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist. Det presiseres for ordens skyld at forslaget om unntak fra krav om nabovarsel der det er gitt pålegg etter § 31-5, gjelder uavhengig av hva som er den bakenforliggende årsaken til at byggverket er kommet i en slik stand at kommunen mener det er nødvendig med pålegg.

Forslag til unntak etter § 5-2 femte ledd bokstav b) vil være relevant der kommunen ikke har tatt stilling til om pålegget også omfatter rivningstillatelse og/eller har krevd at det sendes inn søknad om riving. Departementet foreslår at det også her skal gjelde unntak fra krav om nabovarsel, se punkt 5.3.3 nedenfor.

5.3.3. Pålegg om fjerning av byggverk etter § 31-5 første og andre ledd kan etter omstendighetene også omfatte tillatelse til riving

Det fulgte tidligere av pbl.85 § 93 bokstav f⁴ at det ikke var nødvendig med tillatelse for riving når det var gitt pålegg etter § 91 (någjeldende § 31-5 første og andre ledd). Ved lovrevisjonen i 1995 ble imidlertid dette unntaket fjernet fra bestemmelsen. I Ot.prp.nr. 39 (1993-1994) side 203 ble følgende lagt til grunn:

³ Se sak 16/3679

⁴ Følgende arbeider – herunder graving og fylling – må ikke utføres uten søknad på forhånd er sendt bygningsrådet, og dette deretter har gitt tillatelse: f. Riving av bygning, unntatt når rivingen skjer etter pålegg av bygningsrådet (jfr. § 91).

Litra d om riving er en videreføring av § 93 første ledd f, men nå slik at den omfatter alle byggverk. I gjeldende § 93 sies det at det ikke kreves tillatelse når riving skjer etter pålegg av bygningsrådet, jfr. § 91 om riving. Departementet mener det er en selvfølge at gjennomføring av bygningsmyndighetenes pålegg ikke krever en selvstendig tillatelse, pålegget er i seg selv en "tillatelse". Derfor tas ikke dette tillegget med i ny lovtekst.

Hvorvidt et pålegg om riving også omfatter tillatelse, ble ikke særskilt vurdert eller omtalt i forbindelse med plan- og bygningsloven av 2008. Departementet og juridisk teori har imidlertid lagt til grunn at et pålegg etter § 31-5 etter omstendigheten kan omfatte tillatelse til riving.

Et forhold som kan tale mot at pålegg etter § 31-5 omfatter rivningstillatelse, er hensynet til bl.a. sikkerhet som ligger bak kravet til søknadsplikt for rivings⁵. Dette er imidlertid et forhold som vil kunne ivaretas i et pålegg. Departementet viser i denne forbindelse til juridisk teori, Plan- og bygningsrett av Pedersen, Sandvik m.fl. side 575:

En byggetillatelse for et nybygg innebærer ikke at det er gitt tillatelse til å foreta rivning. Selv om kommunen har gitt byggetillatelse, må det likevel innhentes særskilt rivetillatelse før rivningen kan påbegynnes. Et unntak gjelder hvis kommunen i medhold av § 31-5 har gitt pålegg om rivning, fordi bygningen er kommet i en slik tilstand at den ikke kan settes i stand uten hovedombygging. I så fall ligger rivetillatelsen implisitt i pålegget om å rive. Frem til lovendringen i 1995 inneholdt bgl-1985 § bokstav f) uttrykkelig unntak fra søknadsplikten i slike tilfeller. At det da ble sløffet, skyldtes at det var selvsagt at søknad var unødvendig. Dette forutsetter at kommunen i pålegget sørger for å ivareta de sikkerhetsmessige hensyn som begrunner søknadsplikten, herunder at rivingen forestås av ansvarlig foretak dersom det kreves. (vår understreking)

Etter vår oppfatning vil altså ikke et pålegg etter § 31-5 uten videre kunne sies å omfatte rivningstillatelse. Har derimot kommunen i et pålegg etter § 31-5 tatt stilling til dette forholdet, herunder vurdert hensynet til sikkerhet og om det er behov for å stille eventuelle vilkår, så vil pålegget også omfatte rivningstillatelse.

Departementet vil i forbindelse med pågående revisjon av kapittel 31 søke å tydeliggjøre hjemmelen for at pålegg etter § 31-5 også kan omfatte rivningstillatelse.

5.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget antas ikke å ha negative administrative eller økonomiske konsekvenser. Unntak fra krav om nabovarsling ved fjerning (riving) av bygningsruiner mv. vil være en forenkling, særlig for tiltakshaver og forsikringsnæringen, og kan bidra til mer effektive prosesser og dermed reduserte kostnader.

⁵ Innføringen av søknadsplikten for riving var opprinnelig at kommunen skulle kunne føre kontroll med arbeidet

6. Forslag om endring i SAK §§ 5-4 og 6-4 – Avledning av overvann

6.1 Gjeldende rett. Behovet for endring

Som ledd i oppfølgingen av NOU 2016:15 "Overvann i byer og tettsteder — Som problem og ressurs" har regjeringen i Prop. 110 L (2016-2017) foreslått å endre pbl. § 27-2 femte ledd for å presiserer at løsning for håndtering av overvann skal vurderes og avklares før rammetillatelse gis.

For å følge opp dette foreslås det å presisere SAK §§ 5-4 og 6-4 slik at det fremgår at løsning for håndtering av overvann skal vurderes og avklares før rammetillatelse gis.

6.2 Forslag til endring

SAK § 5-4 tredje ledd bokstav j) skal lyde:

j) atkomst, vannforsyning, avløp, *avledning av overvann* og fjernvarmetilknytning

SAK § 5-4 fjerde ledd bokstav c) skal lyde

c) for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning, jf. tredje ledd bokstav j, er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret

SAK § 6-4 første ledd bokstav g) skal lyde:

g) sikkerhet for godkjent veg-, vann-, *overvanns-* og avløpsløsning

6.3 Merknader til forslaget

Forslaget er en ren oppfølging av lovforslaget, og presiserer hvilke opplysninger som skal gis i søknad om byggetillatelse og hva som skal avklares i rammetillatelsen.

6.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget antas ikke å ha andre konsekvenser enn det som følger av lovforslaget. Det vises til kapittel 6 i Prop. 110 L (2016-2017).

7. Forslag om endring i SAK § 7-1 første ledd bokstav a) – Tidsfrist for å avholde forhåndskonferanse

7.1 Gjeldende rett

For å få en nærmere avklaring av rammer og innhold i et tiltak kan det gjennomføres forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Bruk av forhåndskonferanse bidrar til å sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i tiltaket. Nødvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingsprosess, og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Det er ikke obligatorisk å avholde forhåndskonferanse i byggesaker, men kommunen plikter å avholde forhåndskonferanse dersom tiltakshaver har anmodet om det. Det følger av SAK § 7-1 første ledd bokstav a at kommunen har plikt til å avholde forhåndskonferanse innen to uker etter at anmodning om dette er mottatt.

7.2 Forslag til endring

SAK § 7-1 første ledd bokstav a) skal lyde:

- a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker. *Der eksisterende byggverk er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende hendelse, skal forhåndskonferanse avholdes innen 3 dager.*

7.3 Merknader til forslaget

Når et bygg blir akutt skadet av brann, naturskade, ulykke el. er det viktig å raskt avklare rammer og innhold for den videre prosessen, herunder rammer for gjenoppbygging etter den akutte hendelsen. En tidlig dialog kan bidra til en effektiv fordeling av oppgaver mellom myndigheter og private. Det kan gi bedre forståelse for ulike hensyn som oppstår, og skape grunnlag for et godt samarbeid mellom aktørene.

En tidlig forhåndskonferanse kan sikre at nødvendige sikringstiltak på byggverk som er gitt bevaringsstatus i plan blir avklart og iverksatt raskt. At det ikke oppstår fare eller ytterligere ødeleggelse av bygningen eller eiendommen, kan bidra til at bevaringshensyn blir ivarettatt.

7.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

For kommunene vil forslaget om rett til forhåndskonferanse inne tre dager potensielt kunne gi merbelastning. Denne type akutte hendelser skjer heldigvis sjeldent. Departementet er kjent med at det allerede i dag er kommuner som stiller opp på forhåndskonferanse på dagen etter brann eller naturskade. Forsikringsnæringen opplyser at de har ca. 600-800 større skader på eksisterende bygg i året der de opplever uforutsigbarhet og ulik kommunal saksbehandling. Fordelt på antall kommuner blir det få saker per kommune. Vi mener derfor at kommunene, selv de med begrensede ressurser, vil være i stand til å håndtere dette uten at det får nevneverdige negative konsekvenser for bygningsmyndighetenes øvrige oppgaver.

At forhåndskonferansen avholdes innen tre dager etter den akutte hendelsen, vil bidra til mer effektiv prosesser, blant annet ved at nødvendige sikringstiltak blir iverksatt raskere. Dette kan igjen bidra til å redusere saksbehandlingskostnadene og skadeomfanget, herunder kostnadene til reparasjon/gjenoppbygging.

8. Forslag om å oppheve SAK § 7-1 andre ledd – Tidsfrist ved søknad om rammetillatelse

8.1 Gjeldende rett. Behovet for endring

SAK § 7-1 andre ledd regulerer i dag saksbehandlingsfrist der søknad om byggetillatelse deles opp. Det har vært noe uklart hvilke frister som gjelder ved søknad om rammetillatelse og søknad om endring av gitt rammetillatelse. Dette er klargjort i forslag til endring av pbl. § 21-7. Som følge av lovforslaget blir SAK § 7-1 andre ledd dermed overflødig.

8.2 Forslag til endring

SAK § 7-1 andre ledd oppheves.

~~Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.~~

8.3 Merknader til forslaget

I Prop. 110 L (2016-2017) pkt. 4.6 er det foreslått å endre pbl. § 21-7 første ledd slik at det klargjøres at saksbehandlingsfristen for søknader om rammetillatelser for hele tiltaket er 12 uker. Dette innebærer at fristbestemmelsen flyttes fra SAK § 7-1 andre ledd til lovbestemmelsen. Bestemmelsen i § 7-1 andre ledd blir dermed overflødig og foreslås opphevet. Det vises forøvrig til Prop. 110 L (2016-2017) pkt. 4.8.

8.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget om endring av lovbestemmelsen og oppheving av SAK § 7-1 vil føre til en klargjøring av regelverket. Endringene vil kunne føre til noe ressursbesparelse hos kommunen og fylkesmennene i form av færre klagesaker. Konsekvensene er de samme for lovendringen. Oppheving av forskriftsbestemmelsen vil ikke i seg selv medføre administrative eller økonomiske konsekvenser.

9. Forslag om endringer i SAK § 19-3 - Kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg

9.1 Gjeldende rett

Etter SAK § 19-5 første ledd kan kommunen gi pålegg om utbedring til bygning med høy bevaringsverdi. Kommunen kan også gi pålegg om sikring etter SAK § 19-6 til bygning med høy bevaringsverdi. Bruk av pålegg etter disse bestemmelsene krever en innledende vurdering av kommunen.

For det første må den aktuelle bygningen være bevaringsverdig etter SAK § 19-3. Bestemmelsen skiller mellom bygninger som er gitt bevaringsstatus i plan (første ledd) og bygninger som etter en skjønnsmessig vurdering anses som bevaringsverdig (andre ledd). I vurderingen skal kommunen legge vekt på bygningens representativitet, autensitet, arkitektoniske verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Forutsatt at bygningen er bevaringsverdig etter SAK § 19-3, må kommunen vurdere om bygningen kan sies å ha "høy bevaringsverdi" etter SAK § 19-1. Deretter må kommunen vurdere om det foreligger klart forfall av bygningen.

Dersom overnevnte forutsetninger er oppfylt, kan kommunen gi pålegg om utbedring eller sikring.

9.2 Forslag til endringer

SAK § 19-3 skal lyde:

Følgende bygninger som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus, er å anse som bevaringsverdig etter denne forskrift:

- a) bygninger i område regulert til spesialområde for bevaring etter plan- og bygningsloven (1985) § 25 første ledd nr. 6,
- b) bygninger som etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8 annet ledd bokstav c ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø,
- c) bygninger etter §§ 11-9 nr. 7 eller 12-7 nr. 6 som omfattes av *bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller bestemmelser i reguleringsplan*, og som sikrer verneverdiene, og
- d) bygninger etter § 12-5 annet ledd nr. 5 er bygninger som innenfor *landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder* (LNFR) er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne.

~~Ved vurderingen av om andre bygninger enn de som omfattes av første ledd er bevaringsverdige etter denne forskrift skal det legges vekt på bygningens~~

- ~~a) — representativitet~~
- ~~b) — autensitet~~
- ~~c) — arkitektoniske verdi~~

- d) ~~identitetsverdi~~
- e) ~~sammenheng med kultur eller naturmiljø.~~

9.3 Merknader til forslaget

9.3.1 Forslag til endringer i første ledd

Etter pbl. § 11-9 nr. 7 kan det gis bestemmelser om "hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø". Det kan gis generelle bestemmelser i kommuneplan for å ivareta kulturminner og kulturmiljø. Bestemmelsen kan brukes for å angi kriterier for bevaringshensyn, enten i hele kommunen eller for nærmere angitte områder. I dag omfatter § 19-3 første ledd bokstav c kun bestemmelser i reguleringsplan. Etter departementets syn bør også bestemmelser til kommuneplan omfattes av SAK § 19-3 første ledd bokstav c. Bakgrunnen er at det bør kunne gis pålegg om å ta vare på konkrete bygg som omfattes av slike bevaringskriterier i kommuneplan dersom gjeldende § 19-3 ande ledd oppheves.

Departementet foreslår en mindre justering i SAK § 19-3 første ledd bokstav d. Forslaget innebærer at ordlyden i forskriften er i bedre samsvar med ordlyden i pbl. § 12-5 annet ledd nr. 5.

9.3.2. Forslag om å oppheve andre ledd

Forslaget innebærer at pålegg om utbedring eller sikring kun kan gis til bygninger som er gitt bevaringsstatus i plan. Å fjerne adgangen til å gi pålegg til bygg etter en skjønnsmessig vurdering, vil redusere risikoen for uforutsigbarhet og forskjellsbehandling av bygningseiere. Forslaget vil bidra til å sikre at kommunen har et tilstrekkelig og klart hjemmelsgrunnlag når pålegg gis.

Hensikten med høringsforslaget er ikke å svekke hensynet til bevaring. Kommunene har gode muligheter til å styre ønsket utvikling og ivareta bevaringshensyn gjennom planarbeid. Bedre planlegging vil også lette kommunenes arbeid med byggesaker og gi bedre forutsigbarhet for bygningseier. En åpen og demokratisk planprosess gir etter departementets syn det beste grunnlaget for å avklare et byggs bevaringsverdi.

Det vil være bevaringsverdige bygninger som i dag ikke er gitt bevaringsstatus gjennom plan. Det kan for eksempel være gårdsbebyggelse i LNFR-områder og annen spredt bebyggelse. Dersom forslag til endring fastsettes, kan det ikke gis pålegg etter kapittel 19 til slike bygninger. Kommunen har imidlertid mulighet til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1, slik at den aktuelle bygningen kan gis bevaringsstatus gjennom en planprosess. Departementet ser at dette potensielt kan medføre noe ekstra arbeid for kommunene. Å lage en egen reguleringsplan for et mindre bygg kan i noen tilfeller også være uaktuelt for kommunen dersom planprosessen antas å bli omfattende og kostnadskrevenende. På den andre siden vil en planprosess kunne bidra til mer grundige avveininger hvor kommunen også kan oppstille reguleringsbestemmelser som konkretiserer nærmere hvilke typer tiltak som er tillatt å gjennomføre på bygningen for å hindre at bevaringsverdien

forringes. Slik departementet ser det, vil dette gi kommunen et bedre hjemmelsgrunnlag for å ta vare på eventuelle bevaringsverdige bygg, herunder å kunne gi pålegg.

Departementet vil også minne om at pbl. § 31-3 gir kommunen hjemmel til å gi pålegg om sikring og istandsetting av eksisterende bygg. Påleggshjemmelen gjelder i situasjoner der det konstateres fare eller vesentlig ulempe, og gir ikke hjemmel til å gi pålegg for å sikre bevaringsverdi. Likevel kan det være mange tilfeller der pålegg etter pbl. § 31-3 også bidrar til å ivareta den aktuelle bygningens bevaringsverdi.

KOSTRA-tall viser at det siden 2012 er gitt 52 vedtak om utbedring av bevaringsverdige bygg. Tallene viser at det i hovedsak er små kommuner som har gitt pålegg. Ingen av de store byene, som Bergen, Stavanger, Oslo, Tromsø, Kristiansand eller Trondheim, har ifølge tallene gitt pålegg hjemlet i kapittel 19. Ettersom SAK kapittel 19 trådte i kraft 1. januar 2013 kan det ikke legges til grunn at samtlige av vedtakene er hjemlet i dette kapitlet.

Departementet kan således ikke utelukke at enkelte av vedtakene som er meldt til KOSTRA er hjemlet i annet regelverk enn SAK kapittel 19. For å få en bedre forståelse av KOSTRA-tallene sendte departementet noen spørsmål til kommunene som har oppgitt til KOSTRA at de har gitt pålegg etter SAK kapittel 19. Svarprosenten var dessverre lav. Av kommunene som svarte, var det imidlertid kun ett pålegg som gjaldt bygning som ble vurdert som bevaringsverdig etter SAK § 19-3 andre ledd.

9.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

KOSTRA-tallene viser at bestemmelsene i SAK kapittel 19 anvendes av få kommuner.

Tilføyelsen i SAK § 19-3 første ledd bokstav c) vil kunne sikre at kommunen kan ivareta bevaringshensyn gjennom bestemmelser etter kommuneplan. Forslaget vil gi mer fleksibilitet til kommunen, og vil kunne bidra til mindre ressursbruk. Forslaget er en naturlig følge av at SAK § 19-3 andre ledd oppheves og antas ikke å få noen administrative konsekvenser.

Endringen av ordlyden i SAK § 19-3 første ledd bokstav d) er gjort for at ordlyden i forskriften skal stemme overens med ordlyden i loven. Justeringen innebærer ingen realitetsendring. Det kan videre legges til grunn at det er gitt relativt få pålegg med hjemmel i bestemmelsene. Etter departementets oppfatning er det også grunnlag for å hevde at den skjønnsmessige vurderingen i SAK § 19-3 annet ledd benyttes i liten grad. Vi kan derfor ikke seg se at forslaget vil medføre særlige administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige eller for private.

10. Forslag til endringsforskrift

Forskrift om endring i forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet xx.xx.xxxx med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 20-5 fjerde ledd, § 21-3 sjette ledd, § 21-8 første ledd og § 31-4 første ledd.

I

I forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak gjøres følgende endringer:

§ 2-1 skal lyde:

§ 2-1. *Varig og tidsbestemt* bruksendring

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

- a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,
- b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller
- c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

§ 3-1 første ledd bokstav c) skal lyde:

- c) *Varig og tidsbestemt* bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet

§ 3-2 andre ledd bokstav a) skal lyde:

- a) Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving eller *varig og tidsbestemt* bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).

Ny § 4-4 skal lyde:

Er eksisterende byggverk påført skade som følge av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, kan tiltakshaver uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, gjennomføre sikringstiltak som er nødvendige for å hindre at det oppstår ytterligere skade på byggverket, eller fare for skade på person, eiendom eller miljø.

Sikringstiltak etter denne bestemmelse omfatter åpning av konstruksjoner og brannskiller, etablering av midlertidig bæring og understøttelser, midlertidig tetting og sikring, fjerning av ødelagte bygningsdeler og installasjoner, samt frakobling av vann og avløpsledninger. Det er ikke tillatt å bruke byggverket ved gjennomføring av sikringstiltak som innebærer inngrep i brannskiller eller bærende konstruksjoner.

Tiltakshaver har ansvar for forsvarlig avfallshåndtering, jf. plan- og bygningsloven § 29-8.

For å kunne gjennomføre sikringstiltak på byggverk som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus i plan, må tiltakshaver avklare nærmere med kommunen hvilke sikringstiltak som kan gjennomføres slik at byggverkets bevaringsverdi så langt mulig blir ivaretatt. Avklaring kan gis i forhåndskonferanse, jf. §§ 6-1 og 7-1 første ledd bokstav a).

§ 5-2 femte ledd nytt andre punktum skal lyde:

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk. *Det samme gjelder*

- a) ved riving av gjenstående deler av eksisterende byggverk som er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, eller*
- b) der kommunen har gitt pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-5 og pålegget ikke omfatter tillatelse til riving.*

§ 5-4 første ledd bokstav j skal lyde:

- j) atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning*

§ 6-4 første ledd bokstav g skal lyde:

- g) sikkerhet for godkjent veg-, vann-, overvanns- og avløpsløsning*

§ 7-1 første ledd bokstav a nytt andre punktum skal lyde:

- a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker. Der eksisterende byggverk er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende hendelse, skal forhåndskonferanse avholdes innen 3 dager.*

§ 7-1 andre ledd oppheves.

~~Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.~~

§ 16-1 første ledd bokstav b) skal lyde:

- b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til varig eller tidsbestemt bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:*
 - 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
 - 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet*

3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.

§ 19-3 skal lyde:

Følgende bygninger som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus, er å anse som bevaringsverdig etter denne forskrift:

- a) bygninger i område regulert til spesialområde for bevaring etter plan- og bygningsloven (1985) § 25 første ledd nr. 6,
- b) bygninger som etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8 annet ledd bokstav c ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø,
- c) bygninger etter §§ 11-9 nr. 7 eller 12-7 nr. 6 som omfattes av *bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller bestemmelser i reguleringsplan*, og som sikrer verneverdiene, og
- d) bygninger etter § 12-5 annet ledd nr. 5 er bygninger som innenfor *landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR)* er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne.

~~Ved vurderingen av om andre bygninger enn de som omfattes av første ledd er bevaringsverdige etter denne forskrift skal det legges vekt på bygningens~~

- ~~a) representativitet~~
- ~~b) autentisitet~~
- ~~c) arkitektoniske verdi~~
- ~~d) identitetsverdi~~
- ~~e) sammenheng med kultur eller naturmiljø.~~

II

Endringene trer i kraft 01.07.2017.