



Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Dato	24.06.2003 nr. 749
Departement	Kommunal- og regionaldepartementet
Publisert	I 2003 hefte 9 s 1466
Ikrafttredelse	01.07.2003, 01.07.2004
Endrer	FOR-1997-01-22-34
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1985-06-14-77-§6
Kunngjort	26.06.2003
Rettet	02.07.2003 (§ 39 annet ledd)
Journalnr	2003-0680
Korttittel	Forskrift om saksbehandling i byggesaker (SAK)

Innholdsfortegnelse

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker	1
Innholdsfortegnelse	2
Kap. I. Generelle bestemmelser	3
Kap. II. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling	3
Kap. III. Meldepliktige tiltak	6
Kap. IV. Søknadspliktige tiltak.....	7
Kap. V. Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter.....	8
Kap. VI. Opplysninger til kommunen ved søknad og melding	9
Kap. VII. Kommunens saksbehandling	10
Kap. VIII. Kontroll av tiltak	12
Kap. IX. Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn	13
Kap. X. Diverse bestemmelser.....	14

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 24. juni 2003 med hjemmel i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 § 6.

Kap. I. Generelle bestemmelser

§ 1. *Formål*

Denne forskrift skal sikre effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring i byggesaker for ivaretagelse av samfunnsmessige interesser, herunder god kvalitet i det ferdige byggverk. Forskriften skal gi grunnlag for godt forberedte søknader og meldinger, en hensiktsmessig arbeids- og ansvarsdeling og et effektivt kommunalt tilsyn.

Kontroll av søknadspliktige tiltak skal planlegges, gjennomføres og dokumenteres etter reglene i denne forskrift og skal sikre at de krav til tiltaket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Kontrollen skal sikre at tiltaket prosjekteres fullt ut og utføres i henhold til prosjekteringen.

§ 2. *Forhåndskonferanse*

1. Forhåndskonferanse etter pbl § 93a skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.
2. Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer saker om tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for saker som er unntatt søknadsbehandling etter pbl § 93 annet ledd og saker som gjennomføres etter melding, jf. pbl § 81, § 85, § 86a og § 86b.
3. Forhåndskonferanse skal avholdes før innsending av søknad eller melding dersom tiltakshaver krever det eller kommunen foreslår det, jf. pbl § 93a.
4. Tiltakshaver skal redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som han finner nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i standardisert form.
5. Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behovet for koordinering med aktuelle myndigheter som skal avgi uttalelse etter pbl § 95 nr. 3, kommunens praksis, saksbehandlingsopplegg, mulighet for trinnvis saksbehandling, kontroll, ansvarsregler, krav til ansvarlige, og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om antatt saksbehandlingstid og den videre saksbehandling. Kommunen eller tiltakshaver kan invitere representanter for andre berørte parter og organer til konferansen. Kommunen og ansvarlig søker eller tiltakshaver skal på forhånd være gjensidig orientert dersom andre skal delta.
6. Kommunen skal sørge for at det blir ført referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal inneholde de konklusjoner og forutsetninger som ble lagt til grunn og danne grunnlag for videre behandling av saken. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

§ 3. *Dispensasjon*

Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder gjeldende arealplaner og planbestemmelser, krever søknad etter pbl § 7 eller § 88. Søknad om dispensasjon kan sendes separat eller samtidig med søknad om tiltaket for øvrig.

Når dispensasjon er innvilget særskilt i egen sak, kan resten av byggesaken følge reglene for enklere behandling etter denne forskrift kap. II, III og § 14 når vilkårene ellers er til stede. Nabovarsling følger i disse tilfeller bestemmelsene i denne forskrift § 16 nr. 3 annet ledd.

Kap. II. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4. Tiltakshavers ansvar

For tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter denne forskriften, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3.

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding

Mindre tiltak er unntatt fra reglene i pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll, og fra bestemmelsene om melding, under forutsetning av at de ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, og under forutsetning av at ansvaret etter § 4 er ivaretatt.

Unntakene omfatter oppføring, rivning, fjerning, opparbeidelse og endring av tiltak som nevnt i første ledd, herunder:

1. Bygninger og byggverk

- a) Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 15m², med mønehøyde inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Bygningen kan ikke brukes til varig opphold for personer. Avstand til annen bygning på eiendommen må ikke være mindre enn 1,0 m.
- b) Mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder.

2. Mindre tiltak i eksisterende bygning

- a) Fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørkarakter endres samt tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse.
- b) Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle som ikke strider mot vesentlige krav til planløsning som nevnt i pbl § 74 nr. 1.
- c) Installasjon, endring og reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende bygning innenfor en bruksenhet eller branncelle.
- d) Reinstallasjon og reparasjon av ildsted. Øvrige arbeider som gjelder ildsted, herunder installasjon av nytt ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

3. Mindre tiltak utendørs

- a) Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggen kan være frittstående eller forbundet med bygning.
- b) Utepeis og mindre fundamenteringsarbeider.
- c) Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- d) Skilt inntil 3,0 m² og reklameinnretning o.l. inntil 1,0 m², som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som skal plasseres på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.
- e) Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.
- f) Forstøtningmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- g) Fylling eller planering av terreng når tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd strøk unntas fylling eller planering når tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. i tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- h) Graving for kabler.
 - i) Lokal drenering samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.
 - j) Biloppstillingsplasser for eiendommens bruk, hvis annet ikke fremgår av arealplan, planbestemmelser eller vedtekter. For landbrukseiendom er i tillegg anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til

bruk på eiendommen unntatt.

4. *Andre mindre tiltak*

Andre mindre tiltak som kommunen ikke finner det nødvendig å kreve søknad eller melding for, herunder tiltak som nevnt i denne paragraf nr. 1 - 3 som har mindre avvik fra de krav som der er fastsatt. Kommunen kan sette vilkår ved unntak for slike mindre tiltak.

§ 6. Unntak for midlertidige eller transportable tiltak

Midlertidige eller transportable tiltak som nevnt i denne bestemmelse bokstav a - d krever ikke byggesaksbehandling forutsatt at de ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene, jf. pbl § 85 første ledd.

- a) Plassering av bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt.
- b) Plassering av campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom.
- c) Plassering av campingvogn på campingplass.
- d) Plassering av mindre innretninger til fritidsbruk.

For nevnte tiltak kan det ikke gis vedtekt om plassering etter pbl § 85 tredje ledd.

§ 7. Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler

1. Tiltak nevnt nedenfor under bokstav a - e skal ikke behandles etter pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Tiltakene er i tillegg unntatt fra kravene i kap. XII (Byggetomta), kap. XIII (Bebyggelsen), kap. XIV (Særlige bygninger og anlegg mv.), kap. XV (Bestående byggverk) og kap. XVII (Ymse bestemmelser). Bestemmelsen i pbl § 77 med tilhørende deler av forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk av 22. januar 1997 nr. 33 (TEK) gjelder så langt den passer. Videre gjelder bestemmelsene i pbl § 92a samt kap. XVIII (Straffansvar) og kap. XIX (Ulovlig byggarbeid mv.).
 - a) Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 21. juni 1963 nr. 23 (veglova) så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven. Reglene om ansvar og kontroll kommer uansett ikke til anvendelse for offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen er tiltakshaver. Bestemmelsen i pbl § 74 nr. 2 skal likevel gjelde.
 - b) Vannkraftanlegg eller andre anlegg i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering og lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
 - c) Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft samt fjernvarmeanlegg som har vært underlagt konsesjonsbehandling etter bestemmelsene om anleggskonsesjon, områdekonsesjon eller fjernvarmekonsesjon gitt i eller i medhold av lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
 - d) Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern eller forskrift gitt i eller i medhold av lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).
 - e) Flytende oppdrettsanlegg i sjø konsesjonsbehandlet etter lov av 14. juni 1985 nr. 68 om oppdrett av fisk, skalldyr mv.
2. Tiltak nevnt nedenfor under bokstav a - e skal ikke behandles etter pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. Øvrige krav nevnt i nr. 1 første ledd gjelder likevel.
 - a) Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i nr. 1 bokstav b og c.
 - b) Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende

reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven. Reglene om ansvar og kontroll kommer uansett ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som krever godkjenning av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.

- c) Hemmelige militære anlegg, jf. pbl § 86. Kommunen kan stille krav til kontroll av atkomst og avløp.
 - d) Oppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter lov av 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter luftfartslovgivningen.
 - e) Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.
3. Tiltak nevnt nedenfor er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll i pbl kap. XVI. For disse tiltakene gjelder likevel lovens regler om saksbehandling og kravene som er nevnt i nr. 1 første ledd.

Tekniske installasjoner og anlegg, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Unntaket omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike installasjoner og anlegg, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til regelverk som nevnt i første ledd.

4. Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltaket er godkjent etter annet regelverk, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder økonomisk kartverk, skal sendes kommunen sammen med underretningen. Underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Kap. III. Meldepliktige tiltak

§ 8. *Vilkår for melding. Tiltakshavers ansvar*

Tiltak som nevnt i dette kapittel kan behandles etter reglene om melding, forutsatt at de gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3.

Pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke. Dog gjelder pbl § 93a om forhåndskonferanse.

Tiltakshaver er ansvarlig for at meldingen til kommunen gir tilstrekkelige opplysninger om tiltaket, jf. denne forskrift kap. VI. Tiltakshaver som ønsker å iverksette tiltak etter pbl § 81 (driftsbygninger i landbruket) og § 86a (mindre tiltak på bebygd eiendom) er ansvarlig for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med denne forskrift § 16 nr. 2.

Når det er påkrevd, skal tiltakshaver sørge for at det blir utarbeidet situasjonsplan, jf. denne forskrift § 19 og § 25. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

§ 9. *Mindre tiltak på bebygd eiendom*

Som mindre tiltak etter pbl § 86a regnes:

- a) Oppføring av ett enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b) Oppføring av én enkelt frittliggende bygning som ikke skal nyttes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- d) Skilt, reklameinnretning o.l. inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil

1,4 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av skilt, reklameinnretning o.l. som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal plasseres på samme sted eller på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

- e) Antennesystem med høyde inntil 5 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

§ 10. Driftsbygninger i landbruket

Som tiltak i landbruket etter pbl § 81 regnes oppføring, tilbygg, endring, eller reparasjon av driftsbygning, herunder bygningstekniske installasjoner som inngår i slike bygninger. Det samme gjelder for andre tiltak som er tilknyttet landbruks- eller skogbrukseiendommer og som ikke er beregnet for permanent beboelse eller fritidsbruk samt husvær for seterbruk, næringsfiske eller skogdrift og for gjeterhytter til reindrift.

§ 11. Meldepliktige midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke omfattes av unntak etter denne forskrift § 6

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke plasseres eller settes opp før melding er sendt kommunen.

Transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som skal stå inntil fire måneder, skal ikke meldes.

Tiltak som nevnt i første og annet ledd som skal stå i mer enn fire måneder, skal meldes og kan ikke plasseres før kommunen har gitt samtykke.

Forutsetningen for plassering av midlertidige eller transportable tiltak er at vilkårene i pbl § 85 første ledd er oppfylt. I kommuner som har vedtekt til § 85 tredje ledd, må plassering skje i samsvar med de vilkår som er fastsatt i vedtekten.

For midlertidige og transportable tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, gjelder bestemmelsene i forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) så langt de passer.

§ 12. Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

For tiltak innenfor en enkelt bedrifts område hvor departementet har fattet særskilt vedtak etter pbl § 86b om at lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll ikke kommer til anvendelse, er det tilstrekkelig at tiltakshaver sender melding til kommunen om hva tiltaket skal omfatte. For øvrig gjelder vilkårene som er fastsatt i det enkelte vedtak etter pbl § 86b.

Kap. IV. Søknadspliktige tiltak

§ 13. Ansvar. Unntak fra krav til ansvarsrett

Tiltakshaver, foretak og andre med ansvarsrett er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl § 95 nr. 3. Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er dekket med ansvar. Omfanget av ansvaret for ansvarlige foretak eller andre følger av ansvarsretten.

Kravet om ansvarsrett gjelder ikke der et slikt krav er unødvendig. Kommunen avgjør om ansvarsrett er nødvendig, og unntak skal fremgå av tillatelsen.

§ 14. Enkle tiltak

Når følgende vilkår er oppfylt, skal søknad behandles etter regelen om enkle tiltak, jf. pbl § 95b:

- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

- c) Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig eller er innhentet på forhånd.

§ 15. Tillatelse

Tiltak som nevnt i pbl § 93 første ledd bokstav a - j er søknadspliktige og skal behandles etter lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll. For saker om deling etter § 93 første ledd bokstav h gjelder ikke reglene om ansvar og kontroll, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å få behandlet tiltaket under ett eller dele søknaden i to trinn:

- a) Søknad om rammetillatelse
- b) Søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å dele opp søknad om igangsettingstillatelse ytterligere.

Tillatelsene skal inneholde nødvendig godkjenning av foretak for ansvarsrett, eventuelle dispensasjoner, vilkår stilt av kommunen eller andre myndigheter, samt toleransegrenser for plasseringen.

Kap. V. Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 16. Varsel til naboer og gjenboere

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

I saker som gjelder søknad om tiltak etter pbl § 93 første ledd, herunder enkle tiltak etter § 95b, skal ansvarlig søker varsle naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel skal samtidig sendes kommunen sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig. Det skal videre fremgå at eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Ved trinnvis saksbehandling skal det bare sendes nabovarsel for forhold som gjelder rammetillatelsen, samt for endringer i disse forhold, jf. pbl § 94 nr. 3 fjerde ledd.

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

I saker som gjelder melding etter pbl § 81 og § 86a, skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

3. Innholdet i nabovarsel. Dispensasjon

Nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer eller gjenboere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Varsel skal inneholde de opplysninger om tiltaket som skal gis i søknad eller melding etter denne forskrift § 19. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Det skal fremgå av nabovarsel om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, samt hvilke bestemmelser dette i tilfelle gjelder. Ved særskilt søknad om dispensasjon der tiltaket ellers gjelder melding eller unntak, kan tiltakshaver velge om nabovarsling skal følge reglene i denne paragraf nr. 1 eller 2. Nabovarsling av tiltaket for øvrig skal da følge nabovarslingsreglene for vedkommende sakstype, jf. denne forskrift § 3.

4. Festeenhhet

Når naboeiendom utgjør en festet tomt (matrikulert festeenhhet), skal både eier og fester varsles.

5. Unntak fra krav om nabovarsling

Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om nabovarsling når tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

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

§ 17. Foreleggelse for andre myndigheter

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, kan tiltakshaver eller ansvarlig søker selv forelegge saken for myndighet som nevnt i pbl § 95 nr. 3. Tilsvarende gjelder i forhold til reindriftsmyndighet når tiltaket etter plan- og bygningsloven eller etter reindriftsloven krever tillatelse, samtykke eller uttalelse fra slik myndighet.

Kap. VI. Opplysninger til kommunen ved søknad og melding

§ 18. Generelle krav til opplysninger i søknad og melding

1. Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 første ledd, enkle tiltak etter § 95b og melding etter § 81, § 85, § 86a og § 86b skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Materialet som vedlegges søknad eller melding skal presenteres i en oversiktlig form. Søknad, melding og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, dansk eller svensk skal være vedlagt et oversatt eksemplar til ett av disse språkene. Søknad med vedlegg skal sendes kommunen i det antall eksemplarer som kommunen forlanger. Søknad skal undertegnes av ansvarlig søker og tiltakshaver. Melding skal undertegnes av tiltakshaver.

2. Statens bygningstekniske etat kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen eller annen myndighet må fremsettes i en nærmere fastsatt form.

§ 19. Opplysninger som skal gis ved søknad og melding

Søknad om tillatelse etter pbl § 93 første ledd og § 95b skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - p i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling.

Ved trinnvis søknadsbehandling må opplysninger som er nevnt i bokstavene n - p, foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse dersom de ikke foreligger ved søknaden om rammetillatelse.

Melding etter pbl § 81 og § 86a skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - m og p i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling.

Melding etter pbl § 85 skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i bokstavene a - c, e, f, h og l, i den utstrekning de er nødvendige for kommunens behandling. Meldingen skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene er ivaretatt, jf. pbl § 85 første ledd, og tidsrom for plassering av midlertidige og transportable tiltak. For midlertidige og transportable tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, skal meldingen inneholde opplysninger om hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt.

Melding etter § 86b skal inneholde opplysninger i henhold til vedtaket for det enkelte bedriftsområde og det som ellers er nødvendig for kommunens behandling.

Søknad om dispensasjon etter pbl § 7 og § 88 skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan ta stilling til søknaden. Når det søkes dispensasjon etter pbl § 7, skal søknaden inneholde opplysninger om hvilke særlige grunner som påberopes for dispensasjon.

Opplysningene ved søknad og melding gjelder:

- a) Tiltakshaver
- b) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- c) Forhåndskonferanse
- d) Forhold til plangrunnlaget
- e) Krav til estetikk og arkitektonisk utforming
- f) Tiltakets sikkerhet mot naturskade

- g) Nabovarsling
- h) Beskrivelse av tiltakets art
- i) Størrelse og grad av utnytting
- j) Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger
- l) Tegninger og situasjonsplan
- m) Forhold til andre myndigheter, jf. pbl § 95
- n) Søknader om ansvarsrett
- o) Kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer for prosjekteringen
- p) Dispensasjon.

Kap. VII. Kommunens saksbehandling

§ 20. Kommunens oppgaver

Kommunen skal behandle søknader og meldinger snarest mulig og senest innen de frister som fremgår av denne forskrift § 23 - § 24, og påse at de er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen skal påse at søknader viser at det vil bli foretatt nødvendig kontroll.

Før kommunen avgjør saken, skal den vurdere om det er behov for ny nabovarsling og om flere skal varsles, jf. pbl § 94 nr. 3.

Kommunen skal forelegge saken for andre myndigheter dersom dette ikke er gjort når saken mottas, jf. denne forskrift § 17. Der tiltaket er avhengig av tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter, skal disse foreligge senest ved behandling av søknaden om igangsettingstillatelse.

Vedtak skal sendes ansvarlig søker. Kommunen skal sende gjenpart av vedtak om rammetillatelse til naboer og gjenboere som har hatt merknader.

§ 21. Krav om overgang fra melding til søknadsbehandling

For saker som behandles etter pbl § 86a (mindre tiltak på bebygd eiendom) kan

- a) naboer og gjenboere innen to uker etter at nabovarsel er sendt, og
- b) kommunen innen tre uker etter at meldingen er mottatt

skriftlig kreve at byggeplanene skal legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter pbl § 94. I slike saker gjelder likevel ikke reglene i pbl kap. XVI om ansvar og kontroll.

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under pbl § 81 og § 86a, skal behandles som søknad etter bestemmelsene i pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll.

§ 22. Behandling og endring av ansvarsrett

1. Kommunen skal behandle søknader om ansvarsrett og endring av ansvarsrett uten ugrunnet opphold. Godkjenning av ansvarsrett for ansvarlig søker skal behandles før rammetillatelse.

Kommunen skal påse at alle søknader inneholder søknader om tildeling av ansvarsrett som dekker tiltaket. Ved oppdeling av ansvarsrett skal kommunen påse at ansvaret for tiltaket er klargjort i tilstrekkelig grad. Der kommunen finner det nødvendig kan den kreve egen oversikt over ansvarsfordelingen i tillegg til de enkelte ansvarsrettssøknader (ansvarsoppgave). Er det manglende samsvar mellom ansvarsoppgaven og de enkelte søknader om ansvarsrett, er det søknadene om ansvarsrett som gjelder.

Ved endring i ansvarsrett skal kommunen påse at alle deler av tiltaket dekkes av ansvarsrett. Kommunen kan gi pålegg om stansning etter pbl § 113 dersom det oppstår udekkede ansvarsområder.

2. Ansvarsretten kan trekkes tilbake av tiltakshaver eller det ansvarlige foretak med virkning fra det tidspunkt kommunen har underretning om dette.

§ 23. Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger

1. Følgende tidsfrister gjelder for kommunens saksbehandling:

- a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen to uker etter at anmodning er mottatt, jf. denne forskrift § 24 annet ledd.
- b) Meldinger etter pbl § 81 og § 86a skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse kan tiltaket igangsettes. For driftsbygninger i landbruket kan kommunen, når særlige grunner foreligger, forlenge fristen med tre uker, jf. pbl § 81 fjerde ledd siste punktum.
- c) Meldinger etter pbl § 85 og § 86b skal behandles av kommunen innen tre uker. Tiltak etter pbl § 85 som skal stå i mer enn fire måneder kan ikke igangsettes uten at kommunen har gitt samtykke.
- d) Søknader etter pbl § 93 skal behandles av kommunen innen tolv uker. Hvor søknaden er oppdelt gjelder denne fristen kun for rammetillatelsen. Denne fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse. Fristen gjelder kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Der tiltaket er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 95 nr. 3, kan kommunen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Ved overskridelse av fristen etter bokstav d første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke der det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter annet ledd. I disse tilfeller inntreer virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

- e) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker.
- f) Søknadspliktige tiltak som tilfredsstillende kravene for å bli behandlet som enkle tiltak etter pbl § 95b skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse regnes tillatelse for gitt.
- g) Andre myndigheter skal avgi uttalelse eller ekspedere vedtak innen fire uker, jf. pbl § 95 nr. 3. Der annen myndighet skal avgi uttalelse kan kommunen gi igangsettingstillatelse dersom det ikke foreligger slik uttalelse innen fristens utløp. Der det skal gis tillatelse eller samtykke kan bygningsmyndighetene ikke gi igangsettingstillatelse uten at slik avgjørelse foreligger. Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen.
- h) Anmodning om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen én uke. Ved fristoverskridelse regnes brukstillatelse for gitt under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- i) Krav om ferdigattest skal behandles av kommunen innen to uker.
- j) Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, innen seks uker.
- k) Klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, skal behandles av klageinstansen innen seks uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

2. Det kan i den enkelte sak avtales lengre frister enn dem som er angitt i nr. 1.

§ 24. Beregning av tidsfrister

For meldinger, søknader, foreleggelse for andre myndigheter, anmodninger om midlertidig brukstillatelse og krav om ferdigattest gjelder tidsfristen fra disse er mottatt og til vedtak er sendt.

Der kommunen bruker standardisert anmodning om forhåndskonferanse løper fristen fra kommunen har mottatt denne.

For klagesaker gjelder fristen fra klagen er mottatt i kommunen og klagefristen er utløpt. Fristen gjelder til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt partene.

Nødvendig tidsbruk for feilretting eller supplering av opplysninger kommer i tillegg til fristen.

§ 25. Plassering av tiltak

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, og i den utstrekning det er nødvendig

- a) fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, som ved behov skal være koordinatfestet
- b) oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

Når tiltaket er meldepliktig etter denne forskrift kap. III, skal tiltakshaver sørge for at tiltaket plasseres korrekt i marken.

Når tiltaket er søknadspliktig etter denne forskrift kap. IV, skal ansvarlige foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.

§ 26. Rapportering til andre myndigheter

Kommunen skal foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk, jf. forskrift av 14. april 2003 nr. 514 om rapportering og registrering av luftfartshindre (BSL E 2-1) og forskrift av 19. oktober 1979 nr. 4 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven).

Kap. VIII. Kontroll av tiltak**§ 27. Foretakenes kontroll**

Ansvarlig kontrollforetak skal planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendig kontroll i samsvar med

- a) kontrollforetakets eget styringssystem og
- b) kontrollplan.

Ved planlegging av kontroll skal det legges særlig vekt på å sikre at kontroll skjer i riktig fase i forhold til tiltakets fremdriftsplaner.

Kommunen skal gjøre unntak fra kravet om kontroll etter dette kapittel når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Unntak fra kravet om kontroll skal fremgå av tillatelsen.

§ 28. Innsending av kontrollplan til kommunen

Søknad om tillatelse til tiltak skal være vedlagt kontrollplan som viser helhetlig kontroll for prosjektering og utførelse etter denne forskrift § 29. Kontrollplan skal sendes kommunen senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 29. Kontrollplan

1. Ansvarlig søker skal påse at kontrollplan blir utarbeidet etter denne bestemmelse og at de ansvarlige kontrollforetakene til enhver tid er kjent med gjeldende kontrollplan for tiltaket.
2. Når tiltak ikke har viktige kontrollområder, er det tilstrekkelig at kontrollplanen utformes som en egenerklæring om at kontroll vil bli foretatt i samsvar med foretakets eget system for kontroll, jf. denne forskrift § 27 første ledd bokstav a.
3. Kontrollplanen for viktige og kritiske kontrollområder skal i nødvendig grad vise oppfyllelse av krav om helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet eller andre vesentlige forhold gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
4. Kommunen kan i tillatelsen til tiltaket kreve kontrollplan endret eller utvidet. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve kontrollplan endret.

Ansvarlig søker skal påse at kommunens krav til endringer blir innarbeidet i kontrollplanen og at den blir sendt de ansvarlige kontrollforetakene og kommunen.

5. Ansvarlig kontrollforetak plikter å sende underretning til ansvarlig søker dersom kontrollplan etter denne bestemmelse ikke anses dekkende for tiltaket, ikke omfatter viktige kontrollområder som fastsatt i denne paragraf nr. 2 eller har andre feil eller mangler. Ansvarlig søker skal straks vurdere om kontrollplanen bør

endres.

§ 30. Godkjenning av kontrollform

Søknad om tiltak skal inneholde forslag til kontrollform. Kommunen skal vurdere valg av kontrollform for hvert tiltak.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på kontrollforetakets kvalifikasjoner og gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad, konsekvenser ved feil eller mangler og andre forhold ved tiltaket.

Ved oppdagelse av vesentlig svikt i kontrollen, kan kommunen kreve annen kontrollform. Endring av kontrollform etter at tillatelse er gitt krever særskilt vedtak.

§ 31. Gjennomføring av kontroll

Kontroll av prosjektering og utførelse skal gjennomføres fortløpende og etter egnete metoder. Kontrollanvisninger i prosjekterings-, utførelses-, produkt- eller prøvningsstandarder o.l. skal legges til grunn så langt de passer.

Prosjekteringen skal kontrolleres mot krav og forutsetninger gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Utførelsen skal kontrolleres mot resultatet av prosjekteringen.

For alle tiltak skal kontrollen bekrefte om kravene som gjelder for tiltaket er innarbeidet i foretakets eget styringssystem, at systemet er i bruk og fungerer. Kontrollen av viktige og kritiske kontrollområder skal gjennomføres og dokumenteres særskilt.

Ved feil eller mangler skal kontrollforetaket påse at de ansvarlige foretar nødvendig avviksbehandling og utbedring. Hvis dette ikke skjer skal kontrollforetaket sende melding til kommunen.

§ 32. Dokumentasjon av kontroll. Oppbevaring og tilrettelegging for tilsyn

Dokumentasjonen skal vise at kontroll er gjennomført som beskrevet i foretakets eget styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn, jf. denne forskrift § 35.

Viktige og kritiske kontrollområder skal dokumenteres særskilt. Denne kontrollen skal dokumenteres på en måte som gir sporbarhet mellom krav, resultat og ansvar. Dokumentasjonen skal vise om den planlagte kontrollen faktisk er gjennomført og om resultatet er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

§ 33. Avslutning av kontroll. Kontrollerklæring

Hvert enkelt ansvarlig kontrollforetak skal i kontrollerklæring bekrefte at kontroll er foretatt i henhold til kontrollplan etter denne forskrift § 29, og at de krav til tiltaket som følger av tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt.

Kontrollerklæring skal sendes ansvarlig søker som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse (for prosjekteringen) eller anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (for utførelsen).

Kommunen kan kreve tilleggsopplysninger om kontrollen.

Kap. IX. Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn

§ 34. Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

1. Når det foreligger kontrollerklæringer for utførelsen som viser at tiltaket er fullført og kontrollert, skal ansvarlig søker kreve ferdigattest. Kommunen kan kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen. Kommunen skal utstede ferdigattest når vilkårene foreligger. Ferdigattest kan trekkes tilbake hvis den er utstedt på uriktig grunnlag.

Dersom kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen, kan den gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket eller for del av det. Kommunen skal alltid sette frist for ferdigstilling når midlertidig brukstillatelse gis. Ansvarlig søker skal i anmodningen om midlertidig brukstillatelse identifisere gjenstående arbeid og angi tidspunkt for slutføring. Kommunen skal utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene foreligger.

2. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

§ 35. Kommunens tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn med at bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven holdes i kommunen, jf. pbl § 10-1 første ledd. Tilsynet gjelder også tiltak som behandles etter reglene om melding og tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

Kommunen kan på ethvert tidspunkt i byggeprosessen inntil ferdigattest er utstedt, kreve opplyst status i prosjekteringen, utførelsen og kontrollarbeidet og foreta tilsyn i det omfang og etter de metoder den finner nødvendig.

Ved påvist svikt i prosjektering, utførelse eller kontroll kan kommunen gi nødvendige pålegg om stansing, fjerning, retting, opphør av bruk mv. etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kap. X. Diverse bestemmelser

§ 36. Gebyrer

Gebyrregulativ etter pbl § 109 for saksbehandling og kontroll, herunder tildeling av ansvarsrett, skal beregnes ut fra prinsippet om selvkost. Gebyrene beregnes i forhold til arbeidsmengde, om opplysninger og dokumentasjon er klarlagt fra ansvarlig søkers eller tiltakshavers side, kommunens tilsynsoppgaver, om det foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, og annet av betydning for kommunens behandling.

For sentral godkjenning av foretak, markedskontroll av produkter til byggverk og sikkerhetskontroll av heis mv. gjelder egne gebyrregler, jf. pbl § 98a, § 77 nr. 2 femte ledd og § 106a.

§ 37. Sanksjoner - tvangsmulkt

Ved overtredelse av denne forskrift gjelder reglene i pbl kap. XVIII og XIX.

Når pålegg om tvangsmulkt er gitt i medhold av pbl § 116a, kan kommunen fastsette en løpende mulkt for hver dag som går etter utløpet av en frist som er satt for gjennomføring av pålegget inntil dette er oppfylt, en engangsmulkt, eller en kombinasjon av disse. Tvangsmulkt skal meddeles ved rekommandert brev eller på annen betryggende måte.

Tvangsmulkt bør utmåles slik at den oppveier de fordeler overtrederen måtte ha ved å utsette gjennomføringen av påleggene. Det bør bl.a. legges vekt på hvilken betydning gjennomføringen av pålegget vil ha for helse, miljø og sikkerhet, herunder betydningen av at pålegget blir gjennomført raskt. Dersom et pålegg ikke blir oppfylt til tross for at det er fastsatt tvangsmulkt for oversittelse av fristen, kan mulktens størrelse endres i forbindelse med gjentakelse av pålegget.

Ved små overskridelser av fristen eller ved spesielle forhold som er utenfor den ansvarliges kontroll, kan plan- og bygningsmyndighetene frafalle mulkten.

Ilegging av tvangsmulkt er et forvaltningsvedtak som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan. Bli en klage over pålegg om tvangsmulkt gitt utsettende virkning, løper tvangsmulkten fortsatt, men den forfaller ikke før klagen er avgjort.

Kommunen inndriver tvangsmulkt etter reglene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 38. Forholdet til standarder

Når søknad eller melding gir opplysninger i samsvar med fremgangsmåter og omfang som angitt i Norsk Standard, i andre likeverdige standarder eller i spesifikasjoner, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.

§ 39. *Ikrafttreden*

Denne forskrift trer i kraft 1. juli 2003.

§ 23 nr. 1 bokstav d tredje ledd om tilbakebetaling av gebyr dersom fristen på tolv uker for behandling av søknader overskrides, trer i kraft 1. juli 2004.

Forskrift av 22. januar 1997 nr. 34 om saksbehandling og kontroll i byggesaker oppheves.

§ 40. *Overgangsbestemmelser*

Denne forskrift gjelder alle saker som kommer inn til kommunen etter tidspunktet for ikrafttreden.