Direktoratet for byggkvalitet

Ny høring av forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker

Status
Innsendt til Direktoratet for byggkvalitet
Innsendt og bekreftet av instansen via e-post

Innsendt av
Marita Grande

Innsendt dato
11. juni 2026

På vegne av
BOLIGPRODUSENTENES FORENING (979610548)

Målgruppe
Organisasjon/virksomhet (Privat) - Interesseorganisasjon

Stilling
Fagsjef

✓ Jeg bekrefter at denne uttalelsen er på vegne av hele oppgitte organisasjon/virksomhet.

1 Høringsforslagets bakgrunn og innhold

1.1 Innledning

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet sender Direktoratet for byggkvalitet på høring et forslag om endring av byggesaksforskriften (SAK) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling*.

Denne høringen må ses i sammenheng med tidligere høring med forslag om endringer i byggesaksforskriften (SAK) kapittel 5 og 6 som ble sendt på høring 6.mai 2025, med høringsfrist
6. september 2025. Direktoratet mottok mange og nyttige tilbakemeldinger under høringen. Etter å ha gått igjennom høringsinnspillene, har vi besluttet å gjøre en del endringer i det opprinnelige forslaget. Vi sender derfor forslag til endringer på en ny høring.

Formålet med de endringene som nå er gjort, er først og fremst å synliggjøre alle de kravene som allerede stilles til søknader. Selv om høringsforslaget dermed medfører mange nye eller endrede *bestemmelser*, medfører det hovedsakelig ingen nye *krav* eller at kravsnivået endres. De nye eller endrede bestemmelsene er krav som allerede gjelder for søknader i dag, gjennom kravene som stilles til tiltak, søknader og kommunens saksbehandling i loven, men som ikke kommer eksplisitt frem i dagens forskrift. Det å synliggjøre og tydeliggjøre disse kravene i forskriften vil gjøre det enklere for søkere å utarbeide søknader og for kommunen å saksbehandle dem. Det er også helt nødvendig for å kunne lage gode digitale løsninger.

Under forrige høringsrunde, ble det parallelt sendt ut et høringsforslag fra Kommunal- og distriktsdepartementet om å tydeliggjøre og effektivisere reglene i plan- og bygningsloven om tidsfrister for saksbehandling og gebyrbortfall i byggesaker. Forslaget som nå er på høring berører ikke disse endringene, men de to forslagene må fremdeles sees i sammenheng.

Direktoratet ber om at høringsinstansene bare gir innspill til forslagene som er på høring.

Høringsfristen er 11. juni 2026.

Fristen til å komme med innspill til høringsforslaget er satt til seks uker. Direktoratet har vurdert at forslaget i stor grad viderefører hovedgrepene som tidligere har vært på høring, i tillegg til at endringene som er gjort i all hovedsak er opplistinger av det som allerede er gjeldende rett. Sammen med at det arrangeres et åpent digitalt høringsmøte 12. mai 2026, mener vi det er forsvarlig med en relativt kort høringsfrist.

1.2 Tidligere høring

Direktoratet for byggkvalitet sendte 6. mai 2025 et forslag om endringer av byggesaksforskriften (SAK) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling* på høring. Formålet med endringene var å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak, og at det ville kunne bidra til å redusere antallet mangelfulle søknader.

I høringsforslaget ble det foreslått å endre bestemmelsene om søknadsdokumentasjon ved å dele opp dagens § 5-4 i separate bestemmelser for krav til opplysninger for søknad om henholdsvis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn. Grepet ville gjøre det tydeligere hva som kreves av dokumentasjon til disse søknadstypene. I tillegg ble det også foreslått at kravene i de ulike bestemmelsene ble delt opp i opplysninger som alltid skal med i en søknad, og opplysninger som bare skal med hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Høringen omfattet også andre forslag om mindre justeringer i bestemmelser i kapittel 5 og 6 for å tydeliggjøre krav til dokumentasjon og kommunens saksbehandling, og samtidig lette forståelsen og lesbarheten av regelverket.

1.3 Tilbakemeldinger på tidligere høring og behovet for endringer

Direktoratet mottok totalt 152 høringsuttalelser på høringen med forslag til endringer i søknadsdokumentasjon. Av disse var 21 høringsinnspill fra kommuner, 10 fra andre offentlige instanser, 17 fra organisasjoner, 8 fra private virksomheter og 96 fra privatpersoner.

Hovedtrekkene i høringsuttalelsene var at forslagene hadde gode intensjoner og at enkelte var klargjørende. Likevel ga en del instanser uttrykk for at endringene ikke nødvendigvis vil hjelpe på de problemene de hadde til hensikt å løse. Flere kommuner peker på at det ofte er kvaliteten på innsendt dokumentasjon som er for dårlig, eksempelvis tegninger og situasjonsplan, og at dette ikke vil bedres med de forslagene som var på høring.

Forslaget om en oppdeling i egne bestemmelser for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og ett-trinnstillatelse har totalt sett fått positive tilbakemeldinger, men en del peker på at listen ikke er uttømmende. Forslaget om å fjerne krav til dokumentasjon av arkitektonisk utforming har møtt særlig stor motstand. Høringsforslaget om å dele opp bestemmelsene i informasjon som alltid må med, og informasjon som bare må med når det er relevant, har fått blandet mottakelse. Høringsinstanser peker på at deler av dokumentasjonen som er under *alltid må sendes inn* ikke alltid er relevant, og savner en tydeliggjøring av når dokumentasjon som bare skal med når det er relevant, faktisk skal sendes inn.

Tilbakemeldinger på de ulike høringsforslagene vil gjengis i forbindelse med de nye forslagene i høringen.

1.4 Høringsforslagets hovedinnhold

Forslaget som nå er på høring viderefører hovedgrepet fra forrige høring om at kravene til søknadsdokumentasjon deles opp i egne bestemmelser for søknader om rammetillatelse, søknader om igangsettingstillatelse og søknader om tillatelse i ett trinn. Dette gjøres for å tydeliggjøre hvilke krav som stilles til de forskjellige typene søknader. Bestemmelsene foreslås delt ytterligere opp, for å i større grad tydeliggjøre *når* de forskjellige opplysningene vil være aktuelle.

Et viktig grep i dette høringsforslaget er at kravene til søknadsdokumentasjon er utformet som uttømmende lister. Dette gjør at det lagt inn en god del nye krav i forskriften, for å gjenspeile de kravene som faktisk følger av loven, men uten at det reelle kravsnivået er endret. Kommunen kan ikke be om dokumentasjon ut over det som fremkommer av forslaget, noe som vil gjøre utarbeidelse av søknaden og saksbehandlingen i kommunen mer forutsigbar.

I tillegg til dette foreslås det egne bestemmelser for situasjonskart, situasjonsplan og tegninger, som stiller krav til form, kvalitet og innhold. Dette gjøres for å tydeliggjøre hvilke krav som stilles til disse typene søknadsdokumentasjon, ettersom mangler knyttet til denne dokumentasjonen er noe av det som går igjen aller hyppigst i byggesaker.

Forslaget inneholder også andre mindre forslag til endringer i forskriftens kapittel 1, 3, 5, 6 og 12.

2 Endringer i krav til søknadsdokumentasjon i SAK kapittel 5

2.1 Gjeldende regelverk

Det er søkers ansvar at det er gitt tilstrekkelige opplysninger i søknaden. Utgangspunktet for kravene til innholdet i en søknad om tillatelse finnes i pbl. § 21-2. Etter bestemmelsen skal søknaden gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal fremgå av søknaden om det søkes om dispensasjon. Søknaden skal vise inndeling i ansvarsområder og gi nødvendige opplysninger som grunnlag for å avgjøre om det er krav om uavhengig kontroll. Videre skal søknaden dokumentere at naboer er varslet på lovlig måte, og merknader fra naboer og gjenboere skal vedlegges med en redegjørelse for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme merknadene.

I tillegg stiller flere andre bestemmelser i loven krav til tiltaket og hva kommunen skal vurdere, slik at disse danner grunnlag for krav om opplysninger i søknaden. Dette gjelder for eksempel krav om tilknytning til infrastruktur i kapittel 27 og krav til utforming og plassering i kapittel 29.

Det er gitt utfyllende bestemmelser om krav til søknad og dokumentasjon i SAK kapittel 5. Kravene til søknadsdokumentasjon følger av SAK § 5-4. Bestemmelsen sier at opplysningene bare skal gis i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for behandlingen av den enkelte saken. Søknaden skal altså inneholde de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis. Reglene om dokumentasjon i byggesaker gir rom for skjønn siden det bare skal gis opplysninger i den utstrekning de er relevante og nødvendige for saken. Listen over søknadsdokumentasjon er heller ikke uttømmende.

Det er ikke like mye detaljer som må dokumenteres i en rammesøknad som i en søknad i ett trinn. Dette er presisert i SAK § 5-4 fjerde ledd bokstav a til e. Det er likevel begrenset hvor mye mindre som skal sendes inn i forbindelse med en rammesøknad sett i forhold til en søknad i ett trinn.

Kravene må ses i sammenheng med bestemmelsen om innholdet i selve rammetillatelsen i SAK § 6-4, som er del av kapittel 6 om kommunens saksbehandling. De øvrige bestemmelsene i kapittel 6 regulerer i hovedsak de innledende fasene av kommunens saksbehandling.

Det er ikke gitt bestemmelser om hvilken dokumentasjon som skal sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.2 Tidligere høringsforslag

For å tydeliggjøre hva som er dokumentasjonskravene ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn, foreslo direktoratet å skille disse ut som egne bestemmelser. I de ulike bestemmelsene ble det skilt mellom hvilke opplysninger som *alltid* må være med i en søknad, og hvilke opplysninger som bare skal være med hvis de er nødvendige for saken.

Direktoratet foreslo følgende endringer i SAK kapittel 5 om hvilken dokumentasjon som skal sendes inn i søknader:

- § 5-4: endres fra å angi generelle krav til dokumentasjon for alle typer søknader til å angi krav om dokumentasjon i søknad om rammetillatelse.
- § 5-5: ny bestemmelse om dokumentasjon i søknad om igangsettingstillatelse.
- § 5-6: ny bestemmelse som angir krav om dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn.
- Krav om opplysninger om universell utforming, arkitektonisk utforming, fjernvarmetilknytning og om det er avholdt forhåndskonferanse, tas ut av dokumentasjonsbestemmelsene.

§ 5-4 til § 5-6 inndeles i opplysninger som alltid skal være med i søknaden og opplysninger som bare skal være med hvis de er nødvendige for saken.

2.3 Tilbakemelding på tidligere høringsforslag og behovet for endring

Flere høringsinstanser gir uttrykk for at det er uklart om forslagene vil ha ønsket effekt på byggesaksbehandlingen. Forslagene oppfattes i mange tilfelle som klargjørende, men at det er usikkert i hvor stor grad endringene vil bidra til færre mangler i byggesak eller mer effektiv byggesaksbehandling. Det vises blant annet til at forslagene ikke er tydelig nok formulert, og at de må følges opp med grundig veiledningsmateriell.

Høringsinstansene er i stor grad enige i forslaget om å dele opp bestemmelsene etter type opplysninger som er nødvendige for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn. Dette gir god oversikt, samtidig som det blir mye gjentakelser av dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Flere høringsinstanser har merknader til forslaget om å dele opp bestemmelsen i det som alltid må med i en søknad, og det som bare må med når det er relevant. Noen påpeker at oppdelingen kan medføre at det som bare skal med der det er relevant framstår som mindre viktig og bli nedprioritert. I tillegg vises det til at flere av bestemmelsene som alltid må sendes inn, ikke alltid vil være relevante.

Opplistingen av dokumentasjonsbestemmelsene er ikke uttømmende, og flere høringsinstanser har synspunkter på dette. Noen mener det ikke er mulig eller ønskelig med en komplett liste, mens andre mener det er viktig at bestemmelsene er uttømmende blant annet for å avklare handlingsrommet til kommunen.

Det er gitt mange tilbakemeldinger på at det fremdeles bør være et krav å dokumentere arkitektonisk utforming, noe som var foreslått tatt ut i forrige høring. Det er også flere som har gitt tilbakemelding om at det er uklart hvilke dokumentasjonskrav som skal gjelde for opprettelse og endring av eiendom.

2.4 Oversikt over forslagene om endringer i kravene til søknadsdokumentasjon

Direktoratet opprettholder hovedgrepet med å dele opp kravene til søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn i egne bestemmelser, da dette gir en enkel og lett tilgjengelig oversikt over hvilken søknadsdokumentasjon som kreves til de ulike søknadene.

Direktoratet foreslår nå å dele bestemmelsene ytterligere opp fra det som ble foreslått i den forrige høringen. Mens bestemmelsene i den forrige høringen ble delt opp i opplysninger som alltid skal med og opplysninger som skal med der de er nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden, blir bestemmelsene nå delt opp på følgende måte:

- Opplysninger som søknader alltid skal inneholde
- Opplysninger som søknader alltid skal inneholde, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak
- Opplysninger som søknader skal inneholde, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden
- Opplysninger som søknaden skal inneholde, dersom tiltaket ikke er i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven
- Opplysninger som søknaden kan inneholde, dersom tiltakshaver ønsker at de skal inngå i vurderingen av søknaden

I tillegg til den utvidede oppdelingen, er opplistingen av søknadsopplysninger nå laget som uttømmende lister over hvilken dokumentasjon som kan kreves i en søknad. Dette gjør at listene over opplysninger inneholder en god del flere krav, men disse kravene er kun en kodifisering av gjeldende rett og øker ikke kravsnivået.

Målsettingen med endringene er å gjøre det eksplisitt hvilke opplysninger kommunen kan kreve og hvilke opplysninger som skal være med i hvilke tilfeller. På den måten vil det bli enklere for søker å levere en komplett søknad og for saksbehandler å vurdere om søknaden er komplett. Endringene vil også i større grad legge til rette for digitalisering, blant annet gjennom at man i større grad kan gjennomføre automatisk validering av søknadsdokumentasjonen.

Til slutt er det gjort en del presiseringer i ordlyden til de enkelte kravene, slik at det skal være mest mulig entydig *hva* det stilles krav om og om det er noe som bare skal opplyses om eller om det skal dokumenteres. Kravene til situasjonsplan og tegninger er gjort vesentlig enklere i disse bestemmelsene, da det i stedet foreslås helt egne bestemmelser som regulerer kravene til disse.

Når det gjelder hvilke krav som skal gjelde for søknad om opprettelse og endring av eiendom, så angir nytt ledd i § 5-1 at kravene til opplysninger i søknad gjelder så langt de passer. Se punkt 5.5 for nærmere omtale av dette.

2.5 Forslag til ny bestemmelse om opplysninger i søknad om rammetillatelse

2.5.1 Forslag til ny § 5-3

Direktoratet foreslår fortsatt at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse. Bestemmelsen er endret fra § 5-4 til § 5-3, på grunn av endringer i rekkefølgen til bestemmelsene. Dagens § 5-3 Gjennomføringsplan blir en del av ny § 5-6 Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan.

Forslaget til bestemmelse lyder slik:

> ***§ 5-3 Opplysninger i søknad om rammetillatelse***
>
> *Søknad om rammetillatelse skal alltid inneholde følgende opplysninger:*
>
> a. *tiltakshavers navn, kontaktinformasjon og signatur*
> b. *hvilke tiltak det søkes om, inkludert beskrivelse av tiltaket*
> c. *entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*
> d. *dokumentasjon av at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig varslet om tiltaket, om det er mottatt nabomerknader og søkers vurdering av disse. Alternativt må det oppgis at nabovarsling er unnlatt helt*
> e. *om tiltaket vil oppfylle alle relevante tekniske krav*
> f. *om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak*
>
> *Søknad om rammetillatelse skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:*
>
> a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, som oppfyller kravene i § 5-6*
> b. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen*
> c. *gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*

Søknad om rammetillatelse skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*
b. *dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, og eventuelt dokumentasjon som er nødvendig for at den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket eller uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, dersom tiltaket er avklart på forhånd*
c. *dokumentasjon av hvordan kravene til vannforsyning og bortledning av avløp er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*
d. *dokumentasjon av hvordan kravene til atkomst er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*
e. *dokumentasjon av hvordan kravene til håndtering av overvann og avledning av grunn- og drensvann er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*
f. *dokumentasjon av om det foreligger natur- eller miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket, og hvordan kravene til sikkerhet eventuelt likefullt er oppfylt, inkludert behov for eventuelle sikringstiltak*
g. *hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene*
h. *situasjonsplan, som oppfyller kravene i § 5-9*
i. *tegninger, som oppfyller kravene i § 5-10*
j. *redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter*
k. *dokumentasjon av sikker eiendomsgrense*
l. *dokumentasjon av byggverkets halve høyde*
m. *dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*
n. *dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg*
o. *dokumentasjon av hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*
p. *tiltakets varighet, der det søkes plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg eller tidsbestemt bruksendring*
q. *dokumentasjon av at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene*
r. *dokumentasjon av at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre tiltaket, der det er reist spørsmål om dette i saken*
s. *erklæring på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, ved søknad om riving*
t. *avklaring av forpliktelser etter hensynssone om grunneierfinansiering*
u. *dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket*
v. *dokumentasjon av at tiltaket ikke er i strid med byggetillatelse på annen eiendom*
w. *dokumentasjon av tilstanden til resten av byggverket, ved tiltak på eksisterende byggverk, der det er tvil om byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø*

Søknad om rammetillatelse til tiltak som ikke er i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal også inneholde det som er nødvendig av følgende opplysninger:

a. *søknad om dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-1*

b. *opplysning om at man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon*

c. *søknad om unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, etter plan- og bygningsloven § 31-4*

d. *samtykke fra nabo for plassering nær eller i nabogrensen, etter plan- og bygningsloven § 29-4*

e. *søknad om unntak fra særskilt krav om rekkefølge på infrastruktur, etter plan- og bygningsloven § 12 A-7*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om rammetillatelse også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, dersom vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*

b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

c. *anmodning om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, der dette er klart unødvendig*

d. *anmodning om at kommunen unntar fra obligatorisk krav om uavhengig kontroll, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

e. *anmodning om at opparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 kan utsettes til ferdigstilling*

f. *søknad om samtykke, etter plan- og bygningsloven § 13-1, der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*

Listen over krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse er uttømmende.

2.5.2 Nærmere om forslaget

Bestemmelsen bygger på det samme hovedgrepet som sist høring, med en differensiering på hvilke opplysninger som *alltid* skal være med i søknaden og hvilke som bare skal være med der de er nødvendige. Basert på tilbakemeldingene til den forrige høringen er likevel oppdelingen justert og det er i enda større grad differensiert mellom forskjellige typer opplysninger i søknaden, for å kunne tydeliggjøre *når* de forskjellige opplysningene er nødvendige.

Opplysningene i første ledd er nødvendige i absolutt alle søknader. Opplysningene i andre ledd er nødvendige i søknader med ansvarlige foretak. Opplysningene i tredje ledd er nødvendige i søknaden i varierende grad. Opplysningene må legges ved for at kommunen skal kunne vurdere samordningsplikten, om kravene som kommunen skal vurdere i tiltaket er oppfylt og om kommunen skal stille noen vilkår til tillatelsen. Opplysningene i fjerde ledd er nødvendige der det omsøkte tiltaket ikke oppfyller alle kravene gitt i eller i medhold av loven. Opplysningene i femte ledd kan tiltakshaver velge å sende inn som en del av søknaden, for å få en annen prosess enn det som ellers følger av loven.

Forslaget skiller også i større grad på i hvilke tilfeller man kun trenger å gi *opplysninger* og når man skal *dokumentere* noe, for eksempel at tiltaket oppfyller visse krav. Alle kravene i bestemmelsen er i utgangspunktet kun krav om opplysninger, med mindre kravet eksplisitt sier at søknaden skal inneholde dokumentasjon av et forhold. Dokumentasjon kan være opplysninger på tegninger, skriftlige beskrivelser eller begrunnelser, beregninger osv.

Det vil fortsatt være søkers ansvar å gi opplysningene som er nødvendige i søknaden og eventuelt supplere søknaden, der kommunen gir beskjed om at den trenger flere opplysninger for å kunne gjøre de vurderingene den er satt til å gjøre i saksbehandlingen.

Hva synes du om den foreslåtte oppdelingen av bestemmelsen?

+ Positiv

Kommentar
Viser til vår generelle kommentar til forslaget.

I tillegg stiller vi spørsmål om det er behov for søknad om rammetillatelse for tiltak som kan omsøkes uten ansvarlige foretak etter pbl § 20-4. Er dette en mer teoretisk mulighet enn en reel mulighet? Dette ble også vurdert i forbindelse med lovendringen i 2010, blant annet i arbeidet i blankettkomiteen. Etter dialog med departementet og avklaringer med DiBK ble det den gang valgt å ikke åpne for rammesøknad for tiltak uten ansvarsrett.

2.5.2.1 Uttømmende liste over krav til søknadsopplysninger

Til forskjell fra gjeldende § 5-4 om opplysninger i søknader og det forrige høringsforslaget, er det nå eksplisitt foreslått at listen over hva som kan kreves av søknadsdokumentasjon skal være uttømmende. Det betyr at kommunen i saksbehandlingen ikke kan be om søknadsopplysninger som ikke eksplisitt står på listen. Dette grepet er gjort både for å vise omfanget av hva som kan være nødvendig søknadsdokumentasjon og for å trekke opp en linje mot det som *ikke* kan kreves fra kommunen, med mindre den for eksempel fører tilsyn. I tillegg til søknadsopplysningene, sitter også kommunen på mange opplysninger selv, som selvfølgelig fremdeles skal inngå som grunnlag for saksbehandlingen.

Dette grepet vil gjøre det enklere å lage en komplett søknad, fordi søker har en uttømmende oversikt over hvilken informasjon søknaden potensielt skal inneholde. Søker må fortsatt vurdere *hvilke* opplysninger fra tredje til femte ledd som er nødvendige i den enkelte saken, men den vurderingen kan gjøres ut fra en konkret liste. På samme måte, vil det bli enklere for kommunen å gå gjennom søknaden og vurdere om den er komplett. Det gir også kommunen god hjelp til hva den skal eller bør vurdere som en del av saksbehandlingen, og hva som ikke skal inngå som en del av saksbehandlingen. Totalt sett vil dette gjøre byggesaksprosessen mer effektiv og mer forutsigbar. Uttømmende lister over kravene til søknadsopplysninger er også en forutsetning for å kunne lage gode digitale søknads- og saksbehandlingsløsninger. Se mer om det i punkt 2.5.2.2.

For at listen over krav til søknadsopplysninger skal kunne være uttømmende, er det lagt til mange nye krav, sett opp mot det som står i gjeldende § 5-4 og i det forrige høringsforslaget. Dette er likevel ikke *faktisk* nye krav, men kun en kodifisering av gjeldende rett. Plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd angir at «Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.» Videre angir de forskjellige bestemmelsene i loven hvilke krav søknaden eller tiltaket må oppfylle for at kommunen kan gi tillatelse, og hvilke av disse som skal vurderes av kommunen i søknadsbehandlingen. Søknaden må dermed inneholde alle de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere de kravene den etter loven er satt til å vurdere i søknadsbehandlingen.

Mange av disse opplysningene gjenspeiles likevel ikke i dagens krav til søknadsopplysninger i § 5-4, selv om kommunen ofte *må* motta dem for å kunne gjøre de vurderingene den er satt til etter loven. Disse kravene til søknadsopplysninger følger altså bare *implisitt* av lovens krav til tiltakene og til kommunens saksbehandling. Det er disse opplysningene som nå gjøres *eksplisitte* og som tas inn i bestemmelsen i forskriften, slik at listen over søknadsopplysninger skal kunne være uttømmende. Det er altså ikke intensjonen til dette forslaget å øke kravsnivået for søknadsopplysninger, kun å synliggjøre det kravsnivået som allerede gjelder.

Opplysninger som ikke er nødvendige for at kommunen kan gi tillatelse etter plan- og bygningsloven har ikke hjemmel til å kreves innsendt som en del av søknadsdokumentasjonen, og er ikke inkludert i opplistingen. Slike

opplysninger skal ikke ha betydning for beregning av tidsfrister eller utfallet av byggesaken.

Det at listen er uttømmende betyr likevel ikke at tiltakshaver ikke har lov til å sende inn andre opplysninger som en del av søknaden, men det må da stilles spørsmål ved hvilken funksjon og betydning de opplysningene skal ha. Det er heller ikke slik at kommunen ikke kan etterspørre annen informasjon i forbindelse med en byggesak, for eksempel for å kunne føre matrikkelen eller for å ivareta interesser som infrastruktureier, uten at det bes om som *søknadsopplysninger*. Dette kan være legitime behov for kommunen og i en del tilfeller er dette opplysninger kommunen er pliktige å innhente etter annet lovverk. Disse opplysningene skal likevel ikke få betydning for om søknaden regnes å være komplett eller for utfallet av byggesaken. Når kommunen etterspør denne typen informasjon er det derfor viktig å være tydelig på hva grunnlaget deres er for å etterspørre den og at den ikke påvirker behandlingen av eller utfallet av byggesaken.

Hva synes du om at kravene til opplysninger i søknader er foreslått som uttømmende lister?

+ Positiv

Kommentar
Uttømmende lister er et av de viktigste grepene i dette forslaget. At kommunen ikke kan be om søknadsopplysninger som ikke eksplisitt fremkommer av listen, vil gi langt mer forutsigbar byggesaksprosess. Vi støtter også presiseringen om at kommunen fortsatt kan etterspørre informasjon for andre formål (matrikkelføring, infrastrukturinteresser o.l.), men at slik informasjon ikke skal påvirke tidsfristen, vurdering om søknaden er komplett eller utfallet av byggesaken. Vi ber om at dette skillet fremgår tydelig av selve forskriftsteksten, ikke kun av veiledningsteksten.

Samtidig vil vi påpeke at så lenge kommunene kan fastsette egne dokumentasjonskrav i arealplaner, vil det i praksis være vanskelig å etablere reelt uttømmende lister på nasjonalt nivå. Vi viser i den sammenheng til våre kommentarer rundt dette og svar på neste spørsmål.

Er det noen krav som mangler i den uttømmende listen til § 5-3?

✓ Ja

Kommentar
Boligprodusentene positive til arbeidet som DiBK har gjort i å rydde opp i dokumentasjonskravene. Vi støtter intensjonen bak uttømmende lister, men bokstav g) *hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene,* løser dessverre ikke den grunnleggende utfordringen; **hvordan sikre at søknaden og tegningsdokumentasjonen skal oppfylle alle kravene til dokumentasjon som er stilt i de ulike arealplanene?** Det er behov for at KDD og DiBK sier noe om hvilke dokumentasjonskrav kommunene kan stille i sine arealplaner som går ut over kravene i kap 5.

2.5.2.2 Forslagets effekter for digitalisering

Effektene og behovene knyttet til digitalisering har vært viktig ved utarbeidelsen av forslaget. Leddene og bokstavene i bestemmelsen er delt opp og formulert slik at de i størst mulig grad er tilrettelagt for digitalisering og automatisk validering gjennom digitale søknadsløsninger. Det at alle de mulige kravene til søknader er gjort eksplisitte ved uttømmende lister, og at det er tydeliggjort hvilke av kravene som bare skal opplyses om og hvilke som skal

dokumenteres, gjør at det i mye større grad vil være mulig å validere om søknaden inneholder de nødvendige opplysningene før søknaden kan sendes inn. Det vil også legge til rette for å kunne hel- eller delautomatisere forskjellige deler av saksbehandlingen på sikt.

Gjennom Fellestjenester plan og bygg, vil det være mulig å lage filtrering av hvilke av de forskjellige opplysningene som kan være relevante og nødvendige for forskjellige tiltakstyper. Dette er spesielt relevant for bestemmelsens tredje og fjerde ledd. På den måten kan man, gjennom de digitale søknadsløsningene eller digitale veiledere, i størst mulig grad få opp akkurat de kravene til opplysninger som gjelder for sin søknad. Tilsvarende kan saksbehandler i kommunen få opp de kravene som er relevante i den aktuelle saken.

Har du noen merknader om forslagets effekter for digitalisering?

Kommentar
Vi har ingen kommentarer til selve effektene forslaget har til digitalisering. Men vi lurer på når vi kan forvente at søknadstjenestene via Fellestjeneste Bygg blir oppdatert og når forslaget vil tre i kraft.

Har du noen andre generelle innspill til § 5-3?

Ikke svart

2.5.2.3 Generelle merknader til første ledd

Bestemmelsens første ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om rammetillatelse, uansett hvilket tiltak det søkes om. Dette er grunnleggende informasjon som er nødvendig i alle rammesøknader, for å dokumentere hva det søkes om og for at kommunen skal kunne gjøre sine vurderinger av tiltaket.

Om noen av opplysningene i dette leddet mangler i søknaden, vil søknaden alltid være mangelfull og kommunen kan ikke gi tillatelse uten at søknaden først suppleres.

Har du noen generelle innspill til § 5-3 første ledd?

Ikke svart

2.5.2.4 Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) tiltakshavers navn, kontaktinformasjon og signatur

Tiltakshavers navn og kontaktinformasjon må opplyses om i søknaden. Om tiltakshaver er et foretak, må det i tillegg oppgis en kontaktperson for tiltaket.

Søknaden skal alltid signeres av tiltakshaver, også der søknaden leveres elektronisk, for eksempel gjennom digitale søknadsløsninger. Dette er en endring fra tidligere, der det etter § 5-1 andre ledd kun har vært et krav om at ansvarlig søker skal kunne dokumentere tiltakshavers underskrift dersom kommunen krever det når det brukes elektronisk søknad.

For søknader som sendes inn gjennom de digitale søknadsløsningene, skal dette skje gjennom digital signering. Teknologi for digital signatur, både for privatpersoner og foretak, er nå vanlig å bruke og de fleste er vant til å signere søknader til det offentlige eller andre offisielle dokumenter elektronisk.

For søknader som sendes inn via e-post, må signerte søknadsdokumenter skannes eller søknadsdokumentene må på en annen måte inneholde en elektronisk signatur.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav a)?

Kommentar
Vi støtter i utgangspunktet kravet om digital signatur. Men det må fremkomme av forskriften eller veiledningen hva som er akseptable former for digital signering, særlig for utenlandske tiltakshavere, slik at dette ikke skaper unødige hindringer. Kan det være greit å bruke skannet signatur i enkelte tilfeller, signatur via Adobe eller andre måter?.

b) hvilke tiltak det søkes om, inkludert beskrivelse av tiltaket

Alle søknader må oppgi hva slags tiltak det søkes om, for at kommunen skal kunne vurdere hvilke krav som er relevante for tiltaket og for at det skal være tydelig hva det eventuelt blir gitt tillatelse til. Type tiltak kan være oppføring av bygning, riving av bygning, tilbygg, bruksendring, endring av bærekonstruksjon, terrenginngrep, oppføring av konstruksjon, plassering av skilt- og reklameinnretning osv. En søknad kan inneholde flere typer tiltak og alle typene må oppgis i søknaden. Dette kan for eksempel være riving av bygning, oppføring av bygning og terrenginngrep, eller en bruksendring med endring av bærekonstruksjon.

Søknaden skal også inneholde en tekstlig beskrivelse av tiltaket. For enkelte tiltak kan den være veldig enkel, som for eksempel «Søknaden gjelder installering av brannalarmanlegg i hele bygningen.» For mange søknader må beskrivelsen inkludere en beskrivelse av hva tiltaket innebærer av endring fra sist godkjente situasjon og eventuelt hvilke endringer fra den siste godkjente situasjonen som allerede er gjennomført, uten at de har vært søknadspliktige, og som dermed ikke er en del av søknaden. Et eksempel på dette kan være «Søknaden gjelder tilbygg på boligens østside. Terrassen på boligens nordside, med tilhørende terrenginngrep, og utebod er tidligere gjennomført uten at disse var søknadspliktige». Dette vil vise at søknaden har tatt utgangspunkt i siste lovlige situasjon og gir kommunen informasjonen som er nødvendig for å identifisere hva søknaden faktisk innebærer og vurdere om søknaden inkluderer alle søknadspliktige endringer fra den siste godkjente situasjonen.

Dersom tiltaket er avhengig av at et annet tiltak får tillatelse/gjennomføres, eller ikke gjennomføres, må det beskrives i søknaden. Det kan for eksempel være at riving og oppføring er søkt om i to forskjellige søknader, og at oppføringen er avhengig av at rivingen gjennomføres, enten fordi den nye bygningen skal plasseres samme sted eller fordi utnyttelsen på eiendommen blir høyere enn det som er tillatt dersom ikke bygningen rives. Det kan være at kravet til parkering for bygningen i én søknad oppfylles gjennom en parkeringskjeller i bygningen i en annen søknad. Det kan også være det finnes en ubenyttet tillatelse på eiendommen, som ikke kan benyttes dersom det omsøkte tiltaket får tillatelse og gjennomføres, for eksempel fordi utnyttelsen på eiendommen totalt sett da vil bli høyere enn det som er tillatt.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg

Alle søknader må oppgi en entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg, slik at det er tydelig for kommunen og for ettertiden hvor det omsøkte tiltaket er plassert og eventuelt godkjent. De fleste søknader må oppgi gateadresse, gårds- og bruksnummer og kommunenummer. Der det finnes, skal søknaden også oppgi seksjonsnummer, festenummer, bygningsnummer, bolignummer osv. Der tiltaket strekker seg over flere eiendommer, skal opplysningene oppgis for alle eiendommene som berøres av tiltaket.

Der tiltaket ikke har en gateadresse, holder det å oppgi den andre informasjon som viser plasseringen. Der tiltaket ikke er plassert på en eiendom, for eksempel fordi det er plassert i sjø, eller der tiltaket plasseres på veldig store eiendommer, må plasseringen oppgis på andre måter som sikrer at det er entydig hvor tiltaket er plassert, som for eksempel gjennom koordinater.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) dokumentasjon av at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig varslet om tiltaket, om det er mottatt nabomerknader og søkers vurdering av disse. Alternativt må det oppgis at nabovarsling er unnlatt helt

Tiltak skal som hovedregel nabovarsles, etter plan- og bygningsloven § 21-3 og SAK § 5-2. Søknaden må da inneholde dokumentasjon av hvilke naboer og gjenboere som er varslet, gjennom en kvittering for nabovarsling, og hva varselet inneholdt, slik at kommunen kan vurdere om varslingsplikten er oppfylt og om den eventuelt skal kreve at andre må varsles. Søknaden må også inneholde opplysninger om det er mottatt noen merknader fra naboer eller gjenboere til varselet. Der det er mottatt merknader, skal søker redegjøre for hva som er gjort for å imøtekomme disse eller hvorfor de eventuelt ikke er imøtekommet.

Der tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer eller gjenboere, kan søker unnlate å nabovarsle, etter plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Hvis nabovarsling er helt eller delvis unnlatt, må det informeres eksplisitt om i søknaden, slik at kommunen kan vurdere om den likevel skal kreve varsling. Det må altså i alle søknader *enten* dokumenteres at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig nabovarslet, inkludert hvilke naboer/gjenboere man eventuelt anser at ikke er berørt, *eller* det må oppgis at nabovarsling er unnlatt helt.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) om tiltaket vil oppfylle alle relevante tekniske krav

Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Det følger direkte av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd og er en viktig del av det å definere hva som er kommunens ansvar å vurdere eller kontrollere, og hva som er tiltakshavers eller foretakenes ansvar. Det trekker også opp et skille mellom hva som er saksbehandling og hva som er tilsyn.

For at kommunen skal kunne «legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger», må det faktisk foreligge opplysninger om tiltaket vil oppfylle alle relevante tekniske krav eller ikke. Dette skal kun bekreftes eller avkreftes i søknaden. Det skal ikke dokumenteres *hvordan* de tekniske kravene eventuelt oppfylles. Om kommunen vil vurdere dette, må det gjøres gjennom tilsyn.

Siden tiltaket i de aller fleste tilfeller ikke vil være ferdig detaljprosjektert til rammesøknaden, er kravet at det skal opplyses om tiltaket *vil* oppfylle alle relevante tekniske krav. Det må være prosjektert nok til å se om dette vil være mulig eller ikke gjennom detaljprosjekteringen, men selve løsningene trenger ikke være valgt eller ferdig prosjektert. Om det gjennom senere detaljprosjektering viser seg at det ikke er mulig å gjennomføre tiltaket i tråd med de tekniske kravene til tiltaket, og tiltaket dermed er avhengig av unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-1, må det søkes om endring av rammetillatelsen ettersom forutsetningene for tillatelsen er endret.

Om tiltaket *ikke* vil oppfylle alle relevante tekniske krav, må det opplyses om i søknaden. Søknaden må da også, i nødvendig grad, inneholde enten søknad om unntak fra tekniske krav eller søknad om dispensasjon, etter fjerde ledd. Det er likevel viktig å huske på at det kun er *relevante* krav søknaden skal opplyse om er oppfylt eller ikke.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav e)?

Kommentar
Vi støtter i utgangspunktet denne. Men det må gjøres en vurdering i hvor mye ansvar som overføres fra de ulike prosjekterende foretakene til ansvarlig søker her. Det er de prosjekterende foretakene som er ansvarlig for valgte løsninger, og skal fortelle søker om behov for dispensasjon og eller søknad om unntak fra tekniske krav.

Vi stiller også spørsmål om hva som menes med tekniske krav, kun det som fremkommer av Byggteknisk forskrift (TEK17) eller tekniske krav i arealplan, som går ut over TEK17.

Vi mener DiBK også bør presisere i veiledningen at tekniske krav i arealplaner som gjentar eller skjerper kravene i TEK17, ikke er gyldige krav som kan stilles tiltak eller benyttes i byggesaksbehandlingen. Det bør tydelig fremgå at det erTEK17 som gjelder og går foran tekniske bestemmelser i arealplan, jf. statsrådens brev av 15. 9.2025.

f) om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak

Dette er nødvendig for at kommunen skal vite hvem som skal ha ansvaret for tiltaket og for om søknaden skal inneholde opplysninger etter andre ledd. Det må derfor oppgis i søknaden om tiltaket søkes om etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 eller 20-4.

Tiltak med krav om ansvarlige foretak skal alltid søkes om med ansvarlige foretak, med mindre tiltakshaver ber om at kommunen unntar fra kravet om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 femte ledd. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 kan forestås av tiltakshaver, men tiltakshaver kan også velge å benytte seg av ansvarlige foretak etter ny § 3-3. Det må derfor alltid opplyses om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd bokstav f)?

Kommentar
Viser til vår generelle kommentar her, er det virkelig behov for denne, eller er det kun en teoretisk mulighet? Hvorfor skal tiltak uten ansvarsrett søkes som rammetillatelse. Dersom det er ev. dispensasjoner man ønsker å avklare, så bruker man i dag å søke om dispensasjon utenom byggesak før man sender inn selve byggesøknaden.

2.5.2.5 Generelle merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om rammetillatelse, der det enten er krav om ansvarlige foretak eller der søker velger å benytte ansvarlige foretak etter ny § 3-3. Kommunen skal i disse sakene ta stilling til om tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Det må derfor alltid gis opplysninger om ansvarsforholdene.

I enkelte tilfeller har tiltakshaver bedt om å få følge en annen prosess, ved å sende inn opplysninger etter bestemmelsen femte ledd. I disse tilfellene vil det kunne påvirke hvilke opplysninger som sendes inn etter andre ledd.

Har du noen generelle innspill til § 5-3 andre ledd?

Ikke svart

2.5.2.6 Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, som oppfyller kravene i § 5-6

Søknad om rammetillatelse med ansvarlige foretak må alltid inneholde erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker. Denne må oppfylle kravene som stilles til erklæringer om ansvarsrett i ny § 5-6.

Har du noen innspill til § 5-3 andre ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen

Søknad om rammetillatelse med ansvarlige foretak må alltid inneholde erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende for de prosjekteringsforholdene som avklares i rammetillatelsen. Erklæringene må oppfylle kravene som stilles til erklæringer om ansvarsrett i ny § 5-6.

Hvilke prosjekteringsforhold som avklares i rammetillatelsen, og som det dermed må erklæres ansvar for, vil kunne variere mye fra sak til sak, men alle tiltak vil kreve noen form for prosjektering for å avgjøre om tiltaket kan

gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For mange tiltak vil det holde med f.eks. arkitekturprosjektering før en søknad om rammetillatelse, mens for en del tiltak vil det kreves vesentlig mer prosjektering for å kunne avgjøre om tiltaket kan gjennomføres i tråd med regelverket.

Det er kommunen som skal ta stilling til om tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, og kommunen kan kreve ytterligere ansvarlige foretak der den finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 fjerde ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 andre ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6

Søknad om rammetillatelse med ansvarlige foretak må alltid inneholde en gjennomføringsplan som oppfyller kravene i ny § 5-6. Denne er nødvendig for at kommunen enkelt skal få oversikt over det ansvaret som allerede er erklært i tiltaket, men også for at kommunen skal kunne se hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 andre ledd bokstav c)?

Ikke svart

2.5.2.7 Generelle merknader til tredje ledd

Bestemmelsens tredje ledd regulerer opplysninger som kan være nødvendige i søknaden for at kommunen skal kunne vurdere samordningsplikten, om de materielle kravene til tiltaket er oppfylt og om kommunen skal stille noen vilkår til tillatelsen. Opplysningene skal kun være med i den utstrekningen de er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket og søker må gjøre en konkret vurdering av hvilke opplysninger det vil være i den enkelte sak. Der søker benytter seg av digitale søknadsløsninger, vil de gi støtte til denne vurderingen.

Enkelte helt enkle søknader trenger ikke å inneholde noen av disse opplysningene, men de aller fleste søknader må inneholde flere av dem. For mange søknader vil størsteparten av opplysningene i søknaden komme fra denne listen, men tilnærmet ingen søknader trenger å inneholde alle sammen.

Der søknaden mangler opplysninger fra dette leddet som er nødvendige for at kommunen kan gi tillatelse, skal kommunen etterspørre dem. Kommunen bør da oppgi hva som er bakgrunnen for at opplysningene er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Har du noen generelle innspill til § 5-3 tredje ledd?

Kommentar
Formuleringen *"dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden"* er fortsatt skjønnspreget. Vi anmoder om at veiledningen gir konkrete eksempler på hvilke tiltakstyper og situasjoner som typisk utløser de ulike bokstavene. Uten slik veiledning vil det være ulik praksis mellom kommuner. Vi ber også om at det presiseres at kommunen ikke kan kreve opplysninger fra tredje ledd dersom de ikke er nødvendige for kommunens vurdering av de materielle kravene.

2.5.2.8 Merknader til de enkelte bokstavene i tredje ledd

a) tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter

Disse opplysningene vil være relevante i mange søknader, men siden ikke alle tiltak har areal, etasjer eller bruksenheter/boenheter, er likevel ikke kravet *alltid* relevant. Opplysningene er nødvendige for at kommunen kan vurdere om det er riktig at tiltaket kan søkes om uten ansvarlige foretak, og for å vurdere hvilke krav som skal legges til grunn når det kommer til blant annet avstand til nabogrense og sikker byggegrunn. Opplysningene kan også være relevante for å vurdere om tiltaket utløser et plankrav, om kravene til tilknytning til infrastruktur er oppfylt og om andre relevante krav er oppfylt. Tiltakets areal og antall etasjer skal oppgis i tråd med de gjeldende beregnings- og målereglene i byggteknisk forskrift (TEK) kapittel 6 og arealene skal oppgis i både BYA og BRA.

Det er viktig å merke seg at disse tallene *kan være* annerledes enn arealene og etasjeantallet som skal brukes til å dokumentere at tiltaket er i tråd med krav i arealplaner. Dette er fordi arealene og etasjeantallet som brukes for å dokumentere at tiltaket er i tråd med krav i arealplaner skal beregnes etter de beregnings- og målereglene som gjaldt da arealplanen ble vedtatt.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, og eventuelt dokumentasjon som er nødvendig for at den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket eller uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, dersom tiltaket er avklart på forhånd

Kommunen har en samordningsplikt med andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5, der tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller der en annen myndighet skal få anledning til å uttale seg om tiltaket. Dette gjelder for eksempel der tiltaket er avhengig av en avkjørselstillatelse fra veimyndigheten. Hvilke myndigheter som er omfattet av samordningsplikten fremgår av § 6-2.

For at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, altså om samordningsplikten er utløst, må søknaden inneholde den informasjonen kommunen trenger for å vurdere om tiltaket berører en eller flere av myndighetene den skal samordne seg med i byggesaken. Hvilke opplysninger eller hvilken dokumentasjon det kan være, vil avhenge av tiltaket og det regelverket de andre myndighetene forvalter. Et eksempel på slik

dokumentasjon vil være opplysninger om tiltaket berører arbeidsplasser, som er nødvendig for å vurdere om søknaden må samordnes med arbeidstilsynet som arbeidsmiljømyndighet.

Der tiltaket skal samordnes med en eller flere andre myndigheter, har søker to valg:

- søker kan sende inn den dokumentasjonen som er nødvendig for den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket etter sitt regelverk, slik at kommunen kan sende den nødvendige dokumentasjonen over etter samordningsplikten
- søker kan innhente nødvendig uttalelse, tillatelse eller samtykke på egen hånd, før byggesøknaden sendes inn.

Dersom søker allerede har avklart tiltaket med aktuelle myndigheter før søknaden sendes inn, skal uttalelse, tillatelse eller samtykke fra den andre myndigheten sendes inn sammen med søknaden. Da kan kommunen se at kravet til samordning allerede er oppfylt. Kommunen trenger ikke sende over saken selv, men kan i stedet behandle den direkte.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav b)?

Kommentar
Boligprodusentene anmoder om at reglene rundt samordningsplikter i SAK10 med veiledning tydeliggjøres slik det fremkommer i bruttolisten med 72 tiltak for rasker plan- og byggesaksprosesser og tiltak B*yggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2:*

Dagens regler forutsetter at kommunen/søker klarer å identifisere at tiltaket skal samordnes med annen myndighet (uklart når). Det forutsetter videre at "noen" avgjør om det kreves samtykke/tillatelse eller uttalelse (kan også være uklart). Det burde vært avklart hvilke lover det skal samordnes mot. Det burde vært angitt med bestemmelser hva som kan kreve tillatelse/samtykke etter særlov. Hvem som er myndighet bør så langt det kan, avklares i lov/SAK.

I tillegg bør det gjøres en opplæring av annen myndighet i forhold til plan- og byggesaker. Se også tiltak Plan 2-1: Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser, hvor dette er beskrevet.

En klargjøring av reglene for samordningsplikt i byggesak vil bidra til tydeligere forventningsavklaringer mellom kommune og særmyndigheter om handlingsrom i byggesak, særlig der tiltak er i samsvar med lov, forskrift og reguleringsplan. Det kan igjen gi raskere saksbehandling, redusert byråkrati og økt forutsigbarhet for berørte parter.

c) dokumentasjon av hvordan kravene til vannforsyning og avløp er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret

Der søknaden omfatter oppføring eller bruk av bygning til opphold for mennesker eller dyr, skal det dokumenteres at bygningen har forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og slokkevann, etter plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd. Det skal også dokumenteres at bygninger er sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven, etter plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd.

Kravene til vannforsyning og avløp skal som hovedregel oppfylles gjennom tilknytning til det offentlige vann- og avløpsnettet, der tiltaket har en tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd. Der tiltaket skal knyttes til det offentlig vann- og avløpsnettet, vil dette i de aller fleste tilfeller oppfylle kravene til vannforsyning og avløp. Søknaden skal da inneholde opplysninger om at tiltaket skal tilknyttes det offentlige vann- og avløpsnettet og dokumentasjon av hvordan tilknytningen skal skje.

Der tilknytting til det offentlige vann- og avløpsnettet skjer via vann- og avløpsledninger på egen grunn, er det tilstrekkelig å dokumentere dette på situasjonsplan etter ny § 5-9 eller ledningsplan etter ny § 5-10. Der vann- og avløpsledninger skal føres over annens grunn eller der tiltaket skal knytte seg til et felles ledningsnett, må det dokumenteres at dette er sikret privatrettslig. Rettigheten kan være sikret ved tinglyst dokument eller sikret på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Det er opp til kommunens skjønn om den aktuelle løsningen er tilfredsstillende eller ikke. Ved behov, kan søker be om at kommunen tillater tilknytning til offentlig ledningsnett via eksisterende private ledninger, etter plan- og bygningsloven § 27-3.

Selv om et tiltak er omfattet av tilknytningsplikten, kan kommunen likevel godkjenne annen ordning, der tilknytning vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlig hensyn tilsier det. Der tiltakshaver ønsker at kommunen skal unnta fra tilknytningsplikten, må det dokumenteres i søknaden at tilknytning vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller at andre hensyn tilsier det.

Der det ikke er en tilknytningsplikt, eller der kommunen unntar fra tilknytningsplikten, må søknaden dokumentere hvordan kravene til vannforsyning, inkludert slokkevann og bortledning av avløp er oppfylt. Der vannforsyningen skal basere seg på en privat vannkilde, for eksempel en brønn, må det i søknaden dokumenters at en slik vannkilde finnes eller lar seg etablere, og vil oppfylle kravene. Der tiltaket skal koble seg til eller anlegge et privat avløpsanlegg, må søknaden inneholde en utslippstillatelse om dette allerede er innhentet, eller informasjon som er nødvendig for at forurensningsmyndigheten kan gi utslippstillatelse, etter samordningsplikten i plan- og bygningsloven § 21-5.

Der tiltaket skal tilknyttes vannforsyning eller privat avløpsanlegg på annens grunn, eller via ledninger som går over annens grunn, må søknaden inneholde dokumentasjon på at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til dette. Ved behov, kan søker be om at kommunen tillater tilknytning til eksisterende privat vann- og avløpsanlegg, etter plan- og bygningsloven § 27-3.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav c)?

Kommentar
Det er behov for en tydeliggjøring av reglene for når det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven. I slike saker skal det som utgangspunkt først foreligge tillatelse etter forurensningsloven, før tiltaket behandles etter plan- og bygningsloven. I praksis håndteres dette ulikt mellom kommuner – noen behandler det samlet, mens andre gjennomfører to eller flere separate prosesser og vedtak. Dette skaper unødig usikkerhet og variasjon.

Videre ber vi om at det tydelig fremgår av veiledningen at kommunen ikke kan kreve godkjenning av sanitærabonnement eller tilsvarende fra VA-avdeling der tiltaket skal knytte seg til offentlig vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan ikke stille krav om forhåndsgodkjenning fra teknisk avdeling/VA som vilkår før man kan gi byggetillatelse, jf. uttalelser fra KDD (25.4.2022) og KMD (27.9.2016). Forutsetningen er at nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2, og at anlegget har tilstrekkelig kapasitet

d) dokumentasjon av hvordan kravene til atkomst er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret

For tiltak som krever eller medfører ny, endret eller endret bruk av atkomst, må søknaden dokumentere at byggetomten er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, etter plan- og bygningsloven § 27-4. Plasseringen av atkomsten til eiendommen må dermed dokumenteres i søknaden, enten på situasjonsplan etter ny § 5-9 eller avkjørselsplan etter ny § 5-10. Atkomsten skal vises til vei som er *åpen for alminnelig ferdsel*. Offentlige veier vil som oftest tilfredsstille kravet, men også private veier kan være åpne for alminnelig ferdsel. Der det er tvil må søker dokumentere at veien er åpen for alminnelig ferdsel.

Atkomsten kan gå direkte fra eiendommen til veien som er åpen for alminnelig ferdsel, der det er mulig, eller gjennom en privat veiforbindelse, der det er nødvendig, for eksempel fordi det ligger én eller flere eiendommer mellom tiltakseiendommen og offentlig vei. Ved en slik veiforbindelse over annens grunn, må søknaden dokumentere at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å benytte veiforbindelsen. Rettigheten kan være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som entydig dokumenterer veiretten.

Der atkomsten omsøkes som avkjørsel til offentlig vei, enten direkte eller via privat veiforbindelse, må søknaden i tillegg enten inneholde en avkjørselstillatelse fra veimyndigheten eller informasjon som er nødvendig for at veimyndigheten kan gi avkjørselstillatelse, etter samordningsplikten plan- og bygningsloven § 21-5.

Etter plan- og bygningsloven § 27-4 andre ledd, har kommunen anledning til å godkjenne annen ordning dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift. Om søker mener at kommunen skal godkjenne en slik annen ordning, må grunnlaget for dette dokumenteres i søknaden.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) dokumentasjon av hvordan kravene til håndtering av overvann og avledning av grunn- og drensvann er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret

For tiltak som gjelder nybygging, opparbeiding av utearealer eller på andre måter påvirker eiendommens evne til å håndtere overvann, må søknaden inneholde dokumentasjon av hvordan krav til overvann blir oppfylt. Der krav til overvann er regulert gjennom arealplan, er det først og fremst dette som skal dokumenteres. Se for øvrig merknad til bokstav g. Der krav til overvann ikke er regulert gjennom arealplan, skal det dokumenteres at kravene i plan- og bygningsloven § 28-10 er oppfylt.

Der håndtering av overvann reguleres av plan- og bygningsloven § 28-10, skal det i søknaden dokumenteres at overvann i størst mulig grad infiltreres og fordrøyes på egen eiendom. Dette kan blant annet dokumenteres ved å vise arealer som skal brukes til infiltrasjon eller fordrøyning av overvann på tegninger etter ny § 5-10.

Det skal videre dokumenteres at for overvannvann som ikke infiltreres eller fordrøyes, er det sikret og opparbeidet forsvarlig avledning til en egnet resipient eller flomvei ved vannmengder opp til klimajustert 100-års gjentakelsesintervall. Det skal dokumenteres at avledningen skal gjøres på en sånn måte at den ikke vil medføre fare eller vesentlig ulempe. Løsningene skal ikke være detaljprosjektert. At avledningen skal være sikret, betyr at der avledning som går over annens grunn må være privatrettslig sikret.

Det er bare overvann som kommer som følge av *tiltaket* som skal dokumenteres håndtert, ikke overvann som kommer fra andre deler av eiendommen eller fra andre eiendommer.

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal også avledning av grunn- og drensvann være sikret, etter plan- og bygningsloven § 27-2 femte ledd. Det skal ikke dokumenteres i søknaden hvordan krav til avledning blir oppfylt, men det må opplyses om hva slags løsning som velges og om grunn- og drensvannet håndteres på egen eiendom. Der grunn- eller drensvann skal avledes over annens grunn, må dette være privatrettslig sikret.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav e)?

Kommentar
Det fremgår av høringsnotatet at overvann skal håndteres i tråd med krav i arealplan, og at TEK17 § 15-8 skal gjelde der dette ikke er regulert. Dette støtter vi. Samtidig er det behov for en tydelig avklaring av hvilken dokumentasjon som skal foreligge ved henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, uavhengig av om det skal dokumenteres i samsvar med arealplan eller TEK17.

Bakgrunnen er at vi i praksis ser at mange kommuner stiller krav i arealplaner om omfattende overvannsdokumentasjon allerede ved rammesøknad. Dette innebærer i realiteten at tiltaket må detaljprosjekteres før det er avklart om det kan godkjennes, noe som bryter med den etablerte rolle- og faseinndelingen i byggesaksprosessen ved bruk av to-trinns søknad.

Høringsnotatet presiserer "*Løsningene skal ikke være detaljprosjektert. At avledningen skal være sikret, betyr at der avledning som går over annens grunn må være privatrettslig sikret.*" Det er imidlertid uklart om denne avgrensningen også gjelder der det er fastsatt egne dokumentasjonskrav i arealplaner. Etter vårt syn er det avgjørende at dette tydeliggjøres ved ikrafttredelse.

Vi vil samtidig understreke behovet for klarere nasjonale rammer for hvor langt kommunene kan gå i å stille dokumentasjonskrav i arealplaner, særlig knyttet til overvannshåndtering på rammetidspunktet. Det må tydeliggjøres hva som er hensiktsmessig å dokumentere på dette stadiet, og hva som naturlig hører hjemme ved søknad om igangsettingstillatelse og i detaljprosjekteringen.

Uklare eller omfattende krav i tidlig fase fører til økt byråkrati, forsinkelser og høyere kostnader. En tydelig avgrensning vil bidra til bedre forutsigbarhet, mer effektiv ressursbruk og en mer velfungerende byggesaksprosess.

f) dokumentasjon av om det foreligger natur- eller miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket, og hvordan kravene til sikkerhet eventuelt likefullt er oppfylt, inkludert behov for eventuelle sikringstiltak

Tiltak skal, etter plan- og bygningsloven § 28-1, ha tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Tiltak skal heller ikke utsette annen grunn for slik fare eller vesentlig ulempe. I de fleste søknader må søker dokumentere hvordan dette kravet er oppfylt for at kommunen skal kunne gi tillatelse.

De søknadene der dette *ikke* må dokumenteres, er søknader som utelukkende gjelder tiltak på eksisterende byggverk der kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 ikke er *relevante* krav. Dette kan for eksempel gjelde søknader om de fleste bygningstekniske anlegg og endringer i byggverket av mer teknisk karakter, som å bryte brannskille. Kravene *er* derimot alltid relevante ved bruksendring.

Der sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold er tilstrekkelig utredet gjennom plan, trengs dette som hovedregel ikke å dokumenteres på nytt i byggesaken. Et unntak fra dette kan være der tiltaket ikke følger det som er bestemt i planen, slik som at tiltaket søkes om med dispensasjon fra regulert formål eller plassering fordi tiltaket det søkes om bygger på andre forutsetninger enn det som ble utredet i planprosessen. Et annet unntak vil være der det har kommet ny kunnskap som tilsier at forholdene må vurderes på nytt.

Der sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold *ikke* er tilstrekkelig utredet gjennom plan eller et av forholdene over gjør seg gjeldende, må det først og fremst dokumenteres om det foreligger forhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket.

For naturforholdene flom, stormflo og skred, inkludert kvikkleireskred, skal utredningen gjøres etter de relevante prosedyrene i NVEs veiledere. Det er likevel viktig å merke seg at for mange tiltak innebærer dette kun å identifisere at tiltaket ikke ligger innenfor noen aktsomhetssoner og at det heller ikke finnes annen kunnskap eller andre forhold som tilsier at tiltaket likevel vil kunne være utsatt for fare. Deler av prosedyrene, som å identifisere om tiltaket ligger innenfor aktsomhetssoner, kan gjøres av personer uten spesifikk fagkompetanse, mens andre deler av prosedyrene må utføres av fagkyndige. For andre naturforhold enn flom, stormflo og skred, og for miljøforhold, må utredningen bruke relevante metoder for forholdene. Hvordan dokumentasjonen i søknaden skal utformes vil avhenge av forholdene, men det må komme tydelig frem hvordan utredningen er gjort og hvilke farer som er eller ikke er identifisert.

Der utredningen viser at ingen deler av tiltaket er utsatt for fare eller vesentlig ulempe, og tiltaket heller ikke vil utsette annen grunn for dette, trengs det ikke mer dokumentasjon i søknaden.

Der utredningen viser at tiltaket *er* utsatt for fare eller vesentlig ulempe, eller kan utsette annen grunn for det, må søknaden dokumentere at kravene som stilles til tilstrekkelig sikkerhet likevel er oppfylt. Det må da dokumenteres hvilken sikkerhetsklasse/tiltakskategori som er valgt for tiltaket, eller andre definisjoner av hvilke krav som skal gjelde, og at kravene som stilles til disse er oppfylt for tiltaket. Dette kan for eksempel gjøres ved å dokumentere at tiltaket plasseres i et område med lavere sannsynlighet for fare enn de kravene som stilles til sikkerhetsklassen. Der tilstrekkelig sikkerhet skal oppnås gjennom sikringstiltak, må det dokumenteres hvilke sikringstiltak som vil være nødvendige og at disse er lagt til grunn for søknaden. Til søknad om rammetillatelse trenger ikke sikringstiltakene å være detaljprosjektert.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav f)?

Kommentar
I høringsnotatet står det følgende: "De søknadene der dette *ikke* må dokumenteres, er søknader som utelukkende gjelder tiltak på eksisterende byggverk der kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 ikke er *relevante* krav. Dette kan for eksempel gjelde søknader om de fleste bygningstekniske anlegg og endringer i byggverket av mer teknisk karakter, som å bryte brannskille. Kravene *er* derimot alltid relevante ved bruksendring." Vår understrekning.

Vi stiller spørsmål om det blir riktig å så at for mindre tiltak gjelder kravene alltid for bruksendring. Vi er enig at kravene gjelder for bruksendring fra et formål til et annet. Men bør ikke kravet være unntatt for mindre tiltak som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og omvendt, innenfor samme formål? **Vi anmoder DiBK om sterkt å gjøre en ny vurdering her om det virkelig er behov for denne dokumentasjonen for slike tiltak.**

g) hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene

Hovedregelen er at tiltak skal følge relevante krav som er satt i arealplan, uavhengig om tiltaket gjelder nyoppføring eller tiltak på eksisterende byggverk, og kommunen skal vurdere om disse kravene er oppfylt ved avgjørelse av søknaden. Dette følger av plan- og bygningsloven § 11-6 tredje ledd og § 12-4 tredje ledd. Unntaket fra dette er tiltak som er nevnt i plan-og bygningsloven § 31-3 andre ledd.

For alle andre søknader enn de som utelukkende gjelder tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 31-3 andre ledd, må søknaden dokumentere forholdet sitt til gjeldende arealplaner.

Først og fremst må søker opplyse hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden. Dette kan være arealplaner både på kommuneplannivå og reguleringsplannivå, og flere arealplaner kan stille krav til tiltaket på samme tid, så

lenge det ikke er motstrid mellom planene. Det er derfor viktig at søknaden viser at alle relevante planer som stiller krav til tiltaket er identifisert og hvilke planer søker har lagt til grunn der det er identifisert en motstrid mellom planene.

Videre skal søknaden inneholde dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle de relevante kravene i arealplanene. Dette er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket kan få en tillatelse eller ikke. Det er kun krav som er relevante for det omsøkte tiltaket som skal dokumenteres. Hvordan søker skal dokumentere dette vil i stor grad kunne variere, siden det er et stort spenn i hva som kan reguleres gjennom en arealplan. Dokumentasjon som ofte vil kunne være relevant er opplysninger på situasjonsplan og tegninger, skriftlige redegjørelser og beregninger. Også det som regnes som mer «teknisk» dokumentasjon, slik som beregning av høyder og utnyttelse, eller oppfyllelse av krav til overvannshåndtering i arealplan, vil kunne være nødvendig for å dokumentere at tiltaket oppfyller kravene i arealplanen. Plan- og bygningslovens § 21-4 første ledd andre setning om at kommunen skal «legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav», retter seg ikke mot vurderingen av om tiltaket oppfyller krav i arealplan, men mot rent tekniske krav i loven og særlig i byggteknisk forskrift.

Omfanget av dokumentasjon må tilpasses det som er nødvendig for at kommunen kan avgjøre om tiltaket er i tråd med arealplanen eller ikke. Der tiltaket er godt innenfor de kravene som stilles, kreves det ikke mye dokumentasjon for å slå fast det. Vi kan illustrere dette med følgende eksempler: Der det søkes om å føre opp en enebolig på en eiendom som er regulert til boligformål, og tegningene viser det som fremstår som en enebolig, trengs det ikke mer dokumentasjon på at tiltaket er i tråd med det regulerte formålet. Der størrelsen på boligen gjør at tiltaket er godt innenfor det som er regulert tillatt %-BYA, holder det å gi opplysninger om tomtestørrelsen, BYA etter tiltaket og %-BYA etter tiltaket.

Der det er mindre åpenbart at tiltaket er i tråd med kravene i arealplanen, vil det kreve mer omfattende opplysninger for å dokumentere at tiltaket er i tråd med kravene. Der det for eksempel søkes om å oppføre omsorgsboliger med tilnærmet døgnbemanning på en eiendom som er regulert til boligformål, må søker begrunne på hvilket grunnlag tiltaket er i tråd med det regulerte formålet. Der det søkes om å oppføre en bolig som er helt opptil grensen for tillatt utnyttelse, kan det for eksempel være nødvendig å dokumentere hvilke arealer som er tatt med i tomtearealet og/eller hvilke arealer som er tatt med i eiendommens BYA.

Der dokumentasjonen viser at tiltaket *ikke* er i tråd med ett eller flere krav i arealplan, må søknaden enten inneholde søknad om dispensasjon eller opplysninger om at tiltaket benytter seg av en slik dispensasjon som allerede er gitt, se fjerde ledd bokstav a og b.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav g)?

Kommentar
I utgangspunktet er det enkelt å angi hvilke arealplaner som gjelder og besvare om tiltaket er i samsvar med disse. Dette er også forhold som enkelt kan struktureres og implementeres i digitale søknadsløsninger. Men vi antar det ikke vil være å anses som tilfredsstillende dokumentasjon?

Det fremkommer ikke av bestemmelsen hvordan dokumentasjonskrav fastsatt i arealplaner skal dokumenteres i byggesøknaden. Dette er en stor utfordring i dag. Dokumentasjonskrav i arealplaner varierer betydelig, både mellom kommuner og mellom ulike planer innen samme kommune. Dette skaper store utfordringer for alle involverte parter; tiltakshavere, ansvarlig søkere, forslagstillere og kommunale saksbehandlere på plan og byggesak.

Vi stiller også spørsmål ved hvordan samsvar med arealplanen skal dokumenteres i praksis. Dersom det forventes at man skal redegjøre for hver enkelt planbestemmelse, vil det kunne føre til omfattende og uoversiktlig dokumentasjon. Vår erfaring er at dette kan gjøre det vanskelig for saksbehandler å få oversikt over søknaden, og dermed svekke effektiviteten i behandlingen.

Boligprodusentene anbefaler derfor at DiBK vurderer hvordan krav til dokumentasjon fra arealplaner kan tydeliggjøres i forskriftsteksten og veiledningen. Det bør utvikles mer standardiserte og håndterbare løsninger for dokumentasjon av samsvar med arealplaner på, som både er forståelig for søker og håndterbar for kommunen. Dette vil bidra til bedre kvalitet i søknadene, mer effektiv saksbehandling og redusert risiko for misforståelser og avvisning.

h) situasjonsplan, som oppfyller kravene i § 5-9

Alle søknader må oppgi en entydig og nøyaktig plassering av hvor tiltaket befinner seg. Dette skal dokumenteres for ettertiden og kommunen skal kunne vurdere om relevante krav er oppfylt. I enkelte tilfeller vil opplysningene i første ledd bokstav c være nok til å identifisere tiltakets nøyaktige plassering. Dette kan for eksempel gjelder for rehabilitering av pipe der søknaden oppgir bygningsnummer og bygningen bare har én pipe, eller for bytte av sluk (som innebærer at brannskillet brytes) der søknaden oppgir bolignummer og boligen bare har ett bad.

I de fleste tilfeller vil det likevel også være nødvendig med en situasjonsplan for å vise tiltakets nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen. En situasjonsplan kan også være nødvendig for å dokumentere at tiltaket oppfyller relevante krav som stilles i eller i medhold av loven. I disse søknadene må det sendes inn en situasjonsplan som oppfyller kravene som stilles til situasjonsplan i ny § 5-9.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) tegninger, som oppfyller kravene i § 5-10

Tegninger skal dokumentere tiltakets utforming slik at det er entydig hva som søkes om og eventuelt hva som blir godkjent. Opplysningene som vises på tegninger, er ofte nødvendige for at kommunen kan vurdere om tiltaket er i tråd med rammene som er fastsatt i loven eller i arealplan. De aller fleste søknader må derfor inneholde tegninger av tiltaket. Tegningene må oppfylle kravene i ny § 5-10.

Det finnes likevel enkelte tilfeller der det ikke vil være nødvendig med tegninger, hverken for å dokumentere tiltaket eller for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket oppfyller relevante krav. Dette kan for eksempel være tilfellet for en del søknader som gjelder bygningstekniske installasjoner, slik som oppføring av brannalarmanlegg og sprinkleranlegg eller rehabilitering av pipe. I disse tilfellene har ikke tiltaket noen utforming som må dokumenteres eller som kommunen skal vurdere. En forutsetning er likevel at det ikke er nødvendig med tegninger for å dokumentere hvor tiltaket plasseres.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav i)?

Ikke svart

j) redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter

Kommunen skal vurdere om alle tiltak som påvirker omgivelsene har gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Dette gjelder både ved nyoppføring og ved endring av eksisterende byggverk. Et tiltaks visuelle kvaliteter vil ofte i stor grad vises gjennom tegningene av tiltaket, men det er likevel ikke alltid at tegningene gir et tilstrekkelig grunnlag for å gjøre vurderingen for kommunen. I en del tilfeller vil en redegjørelse fra søker om de visuelle kvalitetene være nødvendig for at kommunen skal kunne gjøre en god vurdering.

En redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter bør knytte seg til de vurderingene som er relevante for kommunen å gjøre etter plan- og bygningsloven § 29-2. Eksempler på forhold som kan være relevante å belyse fordi det ofte ikke kommer godt nok frem av tegningene, er materialbruk, fargebruk, detaljeringer, hvordan ny bebyggelse (som tilbygg eller påbygg) møter eksisterende bebyggelse og hvordan tiltaket møter terrenget. Det kan også være relevant å begrunne de arkitektoniske valgene som er gjort, spesielt der det er valgt en ukonvensjonell utforming eller der tiltaket bryter med eller står i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse.

Hvorvidt det er nødvendig med en redegjørelse for de visuelle kvalitetene til tiltaket eller ikke, vil også kunne avhenge av plasseringen av tiltaket og konsekvensene tiltaket kan få. Det vil for eksempel være viktigere å beskrive og begrunne tiltakets utforming dersom tiltaket berører viktige historiske, arkitektoniske eller kulturelle verdier, der tiltaket blir spesielt synlig eller der tiltaket berører viktig eller karakterdannende landskap eller natur.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav j)?

Ikke svart

k) dokumentasjon av sikker eiendomsgrense

Der et tiltak plasseres nær eiendomsgrensen eller der tiltaket er nær opptil grensen for tillatt utnyttelse på eiendommen, er det viktig at eiendomsgrensene som søknaden tar utgangspunkt i er sikre. Der eiendomsgrensene er usikre, kan ikke søker eller kommunen vite om disse tiltakene faktisk tilfredsstiller kravene til å få tillatelse eller ikke. Dette er derfor noe som må dokumenteres i søknadene. Der tiltaket ikke plasseres nær eiendomsgrensen, tiltaket ikke er nær opptil grensen for tillatt utnyttelse eller en avklaring av grensen ikke er nødvendig på andre måter for å vurdere om tiltaket kan få tillatelse, trenger ikke søker å dokumentere sikker grense, selv om grensen er usikker.

Der det er enighet om grensene, kan sikker grense dokumenteres gjennom en oppmålingsforretning eller grensepåvisning. Der grensen er omtvistet, må saken bringes inn til jordskifteretten eller de ordinære domstolene for å oppnå en sikker grense.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav k)?

Ikke svart

l) dokumentasjon av byggverkets halve høyde

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, skal byggverk ha en avstand fra nabogrensen som er minst halve byggverkets høyde og ikke under fire meter, der ikke annet er angitt i forskrift eller i arealplan. Byggverkets halve høyde vil derfor være nødvendig å dokumentere i enkelte søknader, slik at kommunen skal kunne vurdere om tiltakets plassering er i tråd med kravet i loven eller ikke.

Der det er byggverkets halve høyde som skal legges til grunn som avstandskrav til nabogrensen, eller byggverkets halve høyde er nær opptil fire meter, skal søknaden inneholde dokumentasjon på hva som skal legges til grunn som byggverkets halve høyde. Byggverkets halve høyde skal beregnes etter TEK § 6-2 tredje ledd.

Søker trenger ikke å dokumentere byggverkets halve høyde der tiltakets plassering eller avstand til nabogrense er regulert gjennom arealplan, tiltaket er omfattet av andre regler for avstand til nabogrense i forskrift eller der det er åpenbart at byggverkets halve høyde er mindre enn fire meter.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav l)?

Ikke svart

m) dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan

Dersom tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan, skal kommunen vurdere om tiltaket utløser et plankrav etter plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Plankravet etter denne bestemmelsen angir at større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn ikke kan få tillatelse før det foreligger en reguleringsplan. Kommunen trenger dermed nødvendig dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn for å kunne gjøre denne vurderingen. Hva dokumentasjonen skal inneholde, vil i stor grad variere ut fra tiltaket, hvor det plasseres og hva det påvirker.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav m)?

Kommentar
De fleste kommuneplaner har egne bestemmelser om dette, anbefaler at bestemmelsen skrives om og viser til at dersom det er stilt egne krav i kommuneplanen rundt dette så går den foran denne bestemmelsen. Slik at det ikke er nødvendig å dokumentere nesten det samme på to ulike måter.

n) dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg

Kommunen skal godkjenne byggverks plassering, inkludert høydeplassering og byggverks høyde, etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning. Kommunen kan ikke avslå søknaden etter denne bestemmelsen, men den kan velge å godkjenne tiltaket med en annen plassering. I vurderingen skal kommunen ivareta både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser og hensyn til naboer. Der kommunen godkjenner tiltaket med en annen plassering, vil begrunnelsen i mange tilfeller knytte seg til betydelige ulemper for omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner eller anlegg.

Tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg vil på bakgrunn av dette være nødvendig å dokumentere der naboer protesterer mot byggverkets plassering eller der kommunen av andre grunner ønsker å vurdere om den omsøkte plasseringen skal godkjennes. Hvordan dette skal dokumenteres kommer an på hva slags forhold som gjør seg gjeldende. Det er likevel slik at der kommunen gjennom arealplan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets plassering, avstand til nabogrense og/eller høyde, skal ikke dette vurderes på nytt i byggesaken. I disse tilfellene vil det derfor ikke være nødvendig å dokumentere tiltakets påvirkning på omgivelsene på denne måten.

Videre vil det være nødvendig å dokumentere tiltakets påvirkning på omgivelsene der søker ønsker å få godkjent tiltakets plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd. Etter denne bestemmelsen kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen i bestemmelsens andre ledd, når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak. Søker har ikke noe rettskrav på å få tillatelse til en slik plassering, og avgjørelsen av om kommunen godkjenner plasseringen, eller om den i stedet avslår søknaden, er opp til kommunens frie skjønn. Til den vurderingen vil det være nødvendig at søker dokumenterer tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg, slik at kommunen kan vurdere om påvirkningen er større enn den ønsker å akseptere eller ikke.

Dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omgivelsene kan også være nødvendig for kommunens vurdering av om byggverk eller virksomhet kan medføre fare eller særlig ulempe, etter plan- og bygningsloven § 30-2, og om midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg plasseres slik at de fører til vesentlig ulempe for omgivelsene, etter plan- og bygningsloven § 30-5.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav n)?

Ikke svart

o) dokumentasjon av hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt

Naturmangfoldloven gjelder side om side med plan- og bygningsloven for tiltak som berører natur. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved utøvingen av offentlig myndighet, også byggesaksbehandling. For søknader der tiltaket kan påvirke naturen, kan det være nødvendig at søker dokumenterer hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet for at kommunen skal kunne gjøre sin vurdering. Dette kan for eksempel gjelde der tiltaket plasseres i nærheten av, eller på andre måter kan påvirke, verneområder, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og fremmede organismer.

For tiltak som kan påvirke utvalgte naturtyper som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal søknaden inneholde konsekvensanalyse etter TEK § 9-4 bokstav b.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav o)?

Ikke svart

p) tiltakets varighet, der det søkes plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg eller tidsbestemt bruksendring

Der det søkes om plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav j, eller tidsbestemt bruksendring, etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d, må søknaden oppgi hvor lenge tiltakets søkes for.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav p)?

Ikke svart

q) dokumentasjon av at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene

Når det søkes om plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav j, må søknaden dokumentere at tiltaket ikke hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene, etter plan- og bygningsloven § 30-5. Hvordan dette skal dokumenteres vil avhenge av tiltaket og hvor det plasseres.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav q)?

Ikke svart

r) dokumentasjon av at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre tiltaket, der det er reist spørsmål om dette i saken

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven § 21-6 første setning, er at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. Kommunen har ikke noen generell plikt til å undersøke eller vurdere om det er noen privatrettslige hindringer for tiltaket, og søker har ingen generell plikt til å dokumentere sine privatrettslige rettigheter i søknaden. Unntak fra dette er der det kommer eksplisitt frem av loven, som i flere av bestemmelsene i kapittel 27.

Likevel skal en søknad «avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter» etter plan- og bygningsloven § 21-6 andre setning. Dette gir fremdeles ikke kommunen noen generell plikt til å undersøke eller vurdere privatrettslige forhold, men der det reises et spørsmål om dette i byggesaken, for eksempel av en tredjepart, skal kommunen ta stilling til om det er *åpenbart* at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene og det utløses en begrenset undersøkelsesplikt.

Det er i utgangspunktet den som har en innvending mot tiltaket som skal dokumentere at tiltakshaver *ikke* har de nødvendige rettighetene til å gjennomføre tiltaket. Der denne dokumentasjonen er uklar eller på andre måte ikke tilsier at det er *åpenbart* at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettighetene, trenger ikke tiltakshaver å dokumentere rettighetene sine ytterligere og kommunen skal ikke avvise søknaden. Der det derimot *er* lagt frem opplysninger som tilsier at tiltakshaver faktisk ikke har de privatrettslige rettighetene, bør søker få anledning til å supplere med informasjon som viser at tiltakshaver kan ha rettighetene likevel. Det er altså kun i disse tilfellene at dette dokumentasjonskravet gjør seg gjeldende. Slik dokumentasjon kan for eksempel være en avtale, et tinglyst dokument eller en dom.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav r)?

Ikke svart

s) erklæring på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, ved søknad om riving

Ved søknad om riving skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, etter plan- og bygningsloven § 21-3 tredje ledd. Søknaden skal da inneholde en erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendommen, etter plan- og bygningsloven § 21-2, så kommunen kan se at dette er gjort. Dette er ikke det samme dokumentasjon av nabovarsling.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav s)?

Ikke svart

t) avklaring av forpliktelser etter hensynssone om grunneierfinansiering

Der tiltaket er omfattet av en hensynssone om grunneierfinansiering, etter plan- og bygningsloven kapittel 12 A, må søknaden inneholde en avklaring av forpliktelsene etter hensynssonen, i tråd med plan- og bygningsloven § 12 A-7 første ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav t)?

Ikke svart

u) dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket

Der søker ønsker å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket, etter plan- og bygningsloven § 28-3 første eller andre ledd, må søknaden inneholde dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunnen til å gjennomføre tiltaket.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav u)?

Ikke svart

v) dokumentasjon av at tiltaket ikke er i strid med byggetillatelse på annen eiendom

Der tiltaket påvirker vannforsyning, avløp, atkomst eller parkering fastsatt i byggetillatelse på annen eiendom, må det dokumenteres at tiltaket ikke er i strid med den byggetillatelsen, etter plan- og bygningsloven § 29-11. Dette kan dokumenteres gjennom å vise hvordan kravene som er stilt i byggetillatelsen fremdeles vil oppfylles etter at tiltaket er gjennomført.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav v)?

Ikke svart

w) dokumentasjon av tilstanden til resten av byggverket, ved tiltak på eksisterende byggverk, der det er tvil om byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø

Plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd angir at ved tiltak på eksisterende byggverk som ikke er hovedombygging, gjelder de relevante kravene i loven kun for de delene av byggverket som tiltaket omfatter. Kravene i loven gjelder altså ikke for andre deler av byggverket.

Etter plan- og bygningsloven § 31-2 andre ledd, kan kommunen likevel sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter oppfyller krav etter loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Vilkåret må knytte seg til deler av byggverket som påvirkes direkte av tiltaket og det er ikke anledning til å kreve oppgradering av større deler av byggverket enn det saklig sett er behov for.

Kommunens sitter i de fleste tilfeller ikke på informasjon om tilstanden til eksisterende byggverk. Der kommunen vurderer om det er nødvendig å oppgradere andre deler av byggverket for at det omsøkte tiltaket skal være forsvarlig av hensyn til sikkerhet, helse og miljø, vil det i de fleste tilfeller være nødvendig at søker dokumenterer tilstanden til

hele eller deler av det resterende byggverket. Dokumentasjonen må sette kommunen i stand til å vurdere *om* det skal stilles et slikt vilkår og hvilke deler av byggverket det skal gjelde.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd bokstav w)?

Kommentar
Bestemmelsen må skrive om. Slik den kan forstås så skal det inn omfattende dokumentasjon i nesten alle byggesøknader som omfatter tiltak på eksisterende bygg. Dette er lite hensiktsmessig. Det er derfor behov for en tydelig avgrensning av når det skal kreves dokumentasjon av tilstandsvurdering, og at kravet begrenses til de tilfellene hvor det er reelt nødvendig.

2.5.2.9 Generelle merknader til fjerde ledd

Hovedregelen er at alle tiltak skal tilfredsstille alle relevante krav som stilles til tiltaket i eller i medhold av loven. Når tiltaket gjør det, følger det av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd at kommunen *skal* gi tillatelse. Om tiltaket derimot ikke tilfredsstiller alle de relevante kravene, har ikke tiltakshaver noe rettskrav på en tillatelse. Der tiltakshaver likevel ønsker å søke om et tiltak som ikke oppfyller alle de relevante kravene til tiltaket, må søknaden inneholde de opplysningene fra fjerde ledd som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi en tillatelse.

Hvilke og hvor mange av opplysningene etter fjerde ledd som er nødvendige, kommer an på hvilket eller hvilke krav tiltaket ikke oppfyller, da det bestemmer hvilke muligheter man har til å få tillatelse likevel. For enkelte tilfeller som når tiltaket plasseres nær nabogrensen, kan man velge blant flere mulige alternativer i fjerde ledd. I enkelte søknader vil det også være mulig eller nødvendig å benytte seg av de forskjellige alternativene, for forskjellige krav som tiltaket ikke oppfyller.

Der søknaden inneholder de nødvendige opplysningene etter fjerde ledd, *kan* kommunen gi en tillatelse til tiltaket. Tiltakshaver har likevel ikke noe rettskrav på en tillatelse, med unntak av de tilfellene der man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon.

Har du noen generelle innspill til § 5-3 fjerde ledd?

Ikke svart

2.5.2.10 Merknader til de enkelte bokstavene i fjerde ledd

a) søknad om dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-1

I de aller fleste tilfellene der tiltaket ikke oppfyller ett eller flere krav som stilles til tiltaket, kan det søkes om dispensasjon fra kravene etter plan- og bygningsloven § 19-1. Det kan ikke dispenseres fra bestemmelsene i lovens kapittel 12 A, kapittel 17 eller fra saksbehandlingsregler.

En søknad om dispensasjon skal angi tydelig hvilket krav og bestemmelse det søkes om dispensasjon fra, hvor stort avviket er og en begrunnelse for hvorfor dispensasjonen bør gis. Begrunnelsen må ikke ha en spesifikk form eller et spesifikt innhold, men søknaden må si noe om hvorfor dispensasjonen skal innvilges.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) opplysning om at man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon

Der tiltakshaver allerede har fått en dispensasjon fra kravet som tiltaket ikke oppfyller, for eksempel gjennom en søknad som kun gjaldt dispensasjonsforholdet, kan denne legges til grunn for søknaden. Det må da opplyses i søknaden at tiltaket benytter seg av en allerede gitt dispensasjon og vises til dispensasjonsvedtaket.

For at en allerede gitt dispensasjons skal kunne legges til grunn i søknaden, må dispensasjonsforholdet være dekkende for tiltaket slik det er omsøkt. Det må også være mindre enn 3 år siden dispensasjonen ble gitt.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) søknad om unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, etter plan- og bygningsloven § 31-4

Der et tiltak på eksisterende byggverk ikke oppfyller alle relevante tekniske krav til tiltaket, kan det søkes om helt eller delvis unntak fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31-4. En slik søknad om unntak skal oppgi hvilke tekniske krav det søkes om unntak fra, hvor stort avviket er og en begrunnelse og dokumentasjon av hvordan unntaket vil være forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Begrunnelsen bør ta utgangspunkt i forholdene kommunen skal legge vekt på i sin vurdering, som følger av plan- og bygningsloven § 31-4 bokstav a-c.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) samtykke fra nabo for plassering nær eller i nabogrensen, etter plan- og bygningsloven § 29-4

Der tiltaket plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, eller i nabogrensen, kan plasseringen søkes godkjent gjennom et skriftlig samtykke fra eier eller fester av naboeiendommen. Et slikt samtykke kan legges til grunn for alle typer byggverk.

Det skal være helt entydig at det er gitt samtykke og hva det er gitt samtykke til, slik som hvilket tiltak og hvilken plassering. Samtykket kan ikke inneholde noen forbehold eller vilkår. Det er ikke et krav om at samtykket er tinglyst, selv om det kan bidra til å gi samtykket publisitet og notoritet for eventuelle nye naboer/eiere.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) søknad om unntak fra særskilt krav om rekkefølge på infrastruktur, etter plan- og bygningsloven § 12 A-7

Der tiltaket er omfattet av hensynssone for grunneierfinansiering etter plan- og bygningsloven kapittel 12 A, og tiltaket ikke er i tråd bestemmelser i hensynssonen om særskilt rekkefølge på infrastruktur eller at infrastrukturen skal være tilstrekkelig etablert før utbyggingen kan gjennomføres, kan det søkes om unntak fra disse bestemmelsene etter plan- og bygningsloven § 12 A-7 fjerde ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd bokstav e)?

Ikke svart

2.5.2.11 Generelle merknader til femte ledd

Der tiltakshaver ønsker en annen prosess enn det som er hovedreglene i loven, kan tiltakshaver søke eller anmode om å få benytte enkelte unntak/alternativer som er angitt i loven. Enkelte av disse unntakene/alternativene gir mulighet for redusert bruk av ansvarlige foretak, mens andre gir andre muligheter for gjennomføringen av tiltakene. Bestemmelsens femte ledd angir hvilke opplysninger som er må følge med søknaden dersom tiltakshaver ønsker å benytte seg av disse unntakene/alternativene.

Disse opplysningene vil i utgangspunktet ikke være *nødvendige* for kommunens behandling, ettersom søknadene kan behandles etter hovedreglene i loven. Det er i de tilfellene det tiltakshaver ønsker at de skal inngå i vurderingen av søknaden, for eksempel som erstatning for erklæringer om ansvarsrett, at søknaden må inneholde opplysningene.

Har du noen generelle innspill til § 5-3 femte ledd?

Ikke svart

2.5.2.12 Merknader til de enkelte bokstavene i femte ledd

a) søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, dersom vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt

Der tiltakshaver velger å benytte et foretak som ikke oppfyller de kravene som stilles til utdanning eller praksis for å kunne *erklære* ansvar i en byggesak, kan foretaket i enkelte tilfeller *søke* om ansvarsrett etter § 11-4 sjette ledd bokstav a eller b. Denne muligheten gjelder kun for ansvar i tiltaksklasse 1. Søknaden må inneholde den nødvendige dokumentasjonen på utdanning og praksis til at kommunen kan godkjenne ansvarsretten.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7

Der tiltakshaver ønsker å stå ansvarlig som selvbygger for én eller flere av funksjonene i byggesaken, kan tiltakshaver søke om ansvar som selvbygger. Søknaden må oppfylle kravene i ny § 5-7.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) anmodning om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, der dette er klart unødvendig

Etter plan- og bygningsloven § 23-1 femte ledd, kan kommunen unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig. Der søker mener at det kan være aktuelt, kan søker be om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, i stedet for å sende inn erklæringer om ansvarsrett.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) anmodning om at kommunen unntar fra obligatorisk krav om uavhengig kontroll, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

Kommunen kan, etter § 14-5, i særlige tilfeller gjøre helt eller delvis unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Der søker mener at det kan være aktuelt, kan søker be om at kommunen unntar fra krav om uavhengig kontroll, i stedet for å sende inn erklæringer om ansvarsrett.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) anmodning om at opparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 kan utsettes til ferdigstilling

Der tiltaket utløser et krav om å opparbeide vei, hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for overvann etter plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd, skal dette som hovedregel gjøres før tiltaket settes i gang. Der tiltakshaver ønsker, kan det likevel anmodes om at opparbeidelsen kan utsettes til ferdigstilling, etter plan- og bygningsloven § 18-1 tredje ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) søknad om samtykke, etter plan- og bygningsloven § 13-1, der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak

Der et tiltak er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1, skal byggesøknader som hovedregel settes i bero til planspørsmålet er avgjort eller forbudet er falt bort. Dersom tiltakshaver likevel ønsker at søknaden skal behandles, og tiltaket gjennomføres, kan tiltakshaver søke om et samtykke etter plan- og bygningsloven § 13-1 tredje ledd. Søknaden bør begrunne hvorfor tiltaket ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd bokstav f)?

Ikke svart

2.6 Forslag til ny bestemmelse om opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse

2.6.1 Forslag til ny § 5-4

Direktoratet foreslår fortsatt at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til dokumentasjon i søknad om igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er endret fra § 5-5 til § 5-4, på grunn av endringer i rekkefølgen til bestemmelsene.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-4 Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse***
>
> *Søknad om igangsettingstillatelse skal alltid inneholde følgende opplysninger:*
>
> a. *kommunens saksnummer*
> b. *om det søkes om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, inkludert hvilke deler det søkes igangsettingstillatelse for, hvilket nummer i rekken søknaden er og om det er siste søknad om igangsettelse*
>
> *Søknad om igangsettingstillatelse skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:*

a. *oppdatert gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*

Søknad om igangsettingstillatelse skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *melding om endring av tiltakshaver*
b. *melding om endring av ansvarsrett*
c. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de arbeidene det søkes om igangsettingstillatelse for*
d. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse*
e. *dokumentasjon av at alle vilkårene fra rammetillatelsen, som er relevante for de arbeidene det søkes om igangsettelse for, er oppfylt*
f. *tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter*
g. *dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med krav i arealplan som er stilt til igangsettingstillatelse*
h. *dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om igangsettingstillatelse også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, der vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*
b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

Listen over krav til opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse er uttømmende.

2.6.2 Nærmere om forslaget

Forslaget fra forrige høring om å innføre en egen bestemmelse for opplysninger som skal følge med i en søknad om igangsettingstillatelse opprettholdes. Likt som for § 5-3, foreslås det nå å dele bestemmelsen ytterligere opp, presisere hva som skal *opplyses om* og hva som skal *dokumenteres* i søknaden. Bestemmelsen er laget som en uttømmende liste over hvilke krav som kan stilles til søknaden. Det vil, som før, være søkers ansvar å gi opplysningene som er nødvendige i søknaden og eventuelt supplere søknaden der kommunen gir beskjed om at den trenger flere opplysninger for å kunne gjøre de vurderingene den er satt til å gjøre i saksbehandlingen.

Har du noen generelle innspill til § 5-4?

Kommentar
Vi er positive til at det nå etableres en klar og uttømmende liste over dokumentasjonskrav ved igangsettingstillatelse. Samtidig savner vi en tydelig presisering av at kommunen ikke kan utsette eller avvente behandling av igangsettingstillatelse med henvisning til manglende dokumentasjon som ikke fremgår av den uttømmende listen i § 5-4.

Men vi går sterkt imot at all detaljprosjektering skal være ferdigstilt ved søknad om "siste" igangsettingstillatelse og søknad i ett trinn. Se også vår generelle kommentar og kommentar under § SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c, § 5-5 andre ledd bokstav b og § 5-6 syvende ledd.

Er det noen krav som mangler i den uttømmende listen til § 5-4?

Ikke svart

2.6.2.1 Generelle merknader til første ledd

Bestemmelsens første ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om igangsettingstillatelse, uansett hvilket tiltak det søkes om. Antallet krav som er plassert i dette leddet er redusert fra forrige høring.

Har du noen generelle innspill til § 5-4 første ledd?

Ikke svart

2.6.2.2 Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) kommunens saksnummer

Søknaden må alltid inneholde kommunens saksnummer, slik at det er entydig hvilket tiltak det søkes om igangsettingstillatelse for.

Har du noen innspill til § 5-4 første ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) om det søkes om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, inkludert hvilke deler det søkes igangsettingstillatelse for, hvilket nummer i rekken søknaden er og om det er siste søknad om igangsettelse

Søknaden må oppgi om det søkes om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket. Der det søkes om igangsettingstillatelse for bare deler av tiltaket, må søknaden angi *hvilke* deler av tiltaket det søkes om igangsettingstillatelse for, hvilket nummer i rekken søknaden er og om det er siste søknad om igangsettingstillatelse. Denne informasjonen er nødvendig for at kommunen kan vurdere hvilke krav søknaden må oppfylle, blant annet når det kommer til ansvarsbelegging og oppfyllelse av vilkår som er stilt i rammetillatelsen.

Har du noen innspill til § 5-4 første ledd bokstav b)?

Ikke svart

2.6.2.3 Generelle merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om igangsettingstillatelse, der det enten er krav om ansvarlige foretak eller der søker velger å benytte ansvarlige foretak etter ny § 3-3.

Til søknad om igangsettingstillatelse er det ikke krav om at det skal sendes inn erklæringer om ansvarsrett for utførelsen av tiltaket. *Hvilke* ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige skal likevel være identifisert og oppgitt på gjennomføringsplanen. Dette er nødvendig for at kommunen kan vurdere om ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, etter plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd. Selve erklæringene om ansvarsrett for utførelse skal sendes inn senest før arbeidene starter.

Har du noen generelle innspill til § 5-4 andre ledd?

Ikke svart

2.6.2.4 Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) oppdatert gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6

Det må alltid sendes inn en oppdatert gjennomføringsplan til søknad om igangsettingstillatelse og gjennomføringsplanen må oppfylle kravene som stilles i ny § 5-6.

Har du noen innspill til § 5-4 andre ledd bokstav a)?

Ikke svart

2.6.2.5 Generelle merknader til tredje ledd

Bestemmelsens tredje ledd regulerer opplysninger som bare skal sendes inn der de er nødvendige for kommunens behandling av den enkelte søknaden om igangsettingstillatelse. Dette innebærer at søker må gjøre en konkret vurdering av om det er behov for en eller flere av de opplysningene i søknaden og må sørge for at disse sendes inn. Hvis det mangler nødvendige opplysninger, kan kommunen etterspørre disse.

Har du noen generelle innspill til § 5-4 tredje ledd?

Ikke svart

2.6.2.6 Merknader til de enkelte bokstavene i tredje ledd

a) melding om endring av tiltakshaver

Der tiltakshaver endres mellom rammetillatelsen og søknad om igangsettingstillatelse, må søknaden om igangsettingstillatelse inneholde en melding om endring av tiltakshaver. Dette kan gjøres når som helst i prosessen, men er oftest relevant ved søknad om igangsettingstillatelse. Meldingen om endring av tiltakshaver må signeres av både den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) melding om endring av ansvarsrett

Der ansvarlige foretak endres mellom rammetillatelsen og søknad om igangsettingstillatelse, må søknaden om igangsettingstillatelse inneholde en melding om endring av ansvarsrett. Dette kan gjøres når som helst i prosessen, men er oftest relevant ved søknad om igangsettingstillatelse. Meldingen skal entydig beskrive grensesnittet mellom opprinnelig og nytt foretak.

Meldingen om endring av ansvarlig søker må signeres av tiltakshaver. Melding om endring av ansvarsrett for andre foretak skal signeres av ansvarlig søker.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de arbeidene det søkes om igangsettingstillatelse for

Når det søkes om igangsettingstillatelse, skal prosjekteringen være ferdig for den delen det søkes om igangsettingstillatelse for, før søknaden sendes inn. Der det søkes om igangsettingstillatelse til hele tiltaket, må hele tiltaket være ferdig prosjektert. Det må derfor sendes inn erklæring om ansvarsrett for prosjektering de arbeidene det søkes om igangsettingstillatelse for og erklæringene må oppfylle kravene som stilles i § 5-6.

Erklæringer om ansvarsrett som ble sendt inn til søknad om rammetillatelse må ikke sendes inn på nytt ved søknad om igangsettingstillatelse. Det er kun nye eller endrede erklæringer om ansvarsrett som må sendes inn. Det vil derfor ikke alltid være nødvendig å sende inn erklæringer til søknad om igangsettingstillatelse, da tiltaket i en del tilfeller allerede vil være tilstrekkelig belagt med ansvar.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav c)?

Kommentar
Vi går sterkt imot at all detaljprosjektering skal være ferdigstilt ved søknad om "siste" igangsettingstillatelse og søknad i ett trinn. Se også vår generelle kommentar og kommentar under § SAK10 § 5-5 andre ledd bokstav b og § 5-6 syvende ledd.

d) erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse

Enkelte former for uavhengig kontroll må være gjennomført før søknad om igangsettingstillatelse. Dette gjelder blant annet uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhetskonsept. Det kan også være krav om uavhengig kontroll fra kommunen som må være gjennomført før igangsettingstillatelse. Det må da sendes inn erklæring om ansvarsrett for disse kontrollforetakene og erklæringene må oppfylle kravene som stilles i § 5-6.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav d)?

Kommentar
Det er behov for å omarbeide bestemmelsen slik at krav til kontroll knyttes til første relevante søknad om igangsettingstillatelse ved trinnvis igangsetting. Kontroll bør ikke kreves ferdigstilt tidligere enn det som er nødvendig for den aktuelle fasen av tiltaket. F.eks. vil det i mange prosjekter være hensiktsmessig å kunne gjennomføre grunnarbeider og andre innledende arbeider før kontroll av brannsikkerhetskonseptet foreligger.

e) dokumentasjon av at alle vilkårene fra rammetillatelsen, som er relevante for de arbeidene det søkes om igangsettelse for, er oppfylt

Der det er stilt vilkår i rammetillatelsen som må oppfylles før igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at disse er oppfylt i søknaden om igangsettingstillatelse. Hvordan dette skal dokumenteres, vil være avhengig av vilkårene som er stilt. Der det bare søkes om igangsettingstillatelse til deler av tiltaket, er det de vilkårene som er relevante for den aktuelle igangsettingstillatelsen som må dokumenteres at er oppfylt.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter

Der det er gitt rammetillatelse uten at det foreligger en nødvendig tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, etter plan- og bygningsloven § 21-5, kan ikke igangsettingstillatelse gis før en slik tillatelse eller samtykke foreligger.

Kommunen har i utgangspunktet ansvar for å innhente nødvendig tillatelse eller samtykke, men tiltakshaver har også anledning til å gjøre dette selv. Der tiltakshaver har innhentet tillatelse eller samtykke selv, skal dette vedlegges søknaden om igangsettingstillatelse. Hvis tillatelse eller samtykke er innhentet i forbindelse med søknad om rammetillatelse, trenger den ikke å sendes inn på nytt.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav f)?

Kommentar
Se vår kommentar til § 5-3 tredje ledd bokstav b)

g) dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med krav i arealplan som er stilt til igangsettingstillatelse

Der arealplan har krav som stilles spesifikt til igangsettelse av tiltak, som for eksempel rekkefølgekrav, må det dokumenteres i søknad om igangsettingstillatelse at disse kravene er oppfylt. Hvordan dette skal dokumenteres, vil i stor grad avhenge av hvilke krav som er stilt i arealplanen. Der det søkes om igangsettingstillatelse til bare deler av tiltaket, må krav i arealplan bare dokumenteres der det er aktuelt for den aktuelle igangsettingstillatelsen.

Det er ikke mulig å søke om dispensasjon fra krav i arealplan gjennom en søknad om igangsettingstillatelse. Dersom søker ønsker å søke om dispensasjon fra krav i arealplan, må det gjøres gjennom en søknad om endring av den gitte rammetillatelsen.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav g)?

Kommentar
Se vår kommentar til § 5-3 tredje ledd bokstav g)

h) dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse

Der tiltaket er omfattet av en hensynssone for grunneierfinansiering, etter plan- og bygningsloven kapittel 12 A, må søknad om igangsettingstillatelse inneholde dokumentasjon av at korrekt kostnadsbidrag er innbetalt, etter lovens § 12 A-7 tredje ledd. Det skal ikke betales kostnadsbidrag for igangsettingstillatelser som kun gjelder riving.

Der det er inngått avtale om at grunneier eller utbygger skal oppfylle hele eller deler av betalingsforpliktelsen gjennom realopparbeidelse, etter lovens § 12 A-9 første ledd, regnes dokumentasjon av en slik avtale som dokumentasjon av innbetalt kostnadsbidrag.

Har du noen innspill til § 5-4 tredje ledd bokstav h)?

Ikke svart

2.6.2.7 Generelle merknader til fjerde ledd

Bestemmelsens femte ledd angir hvilke opplysninger som er må følge med søknaden dersom tiltakshaver ønsker å benytte seg av enkelte unntak/alternativer i loven. Disse opplysningene vil i utgangspunktet ikke være *nødvendige* for kommunens behandling, ettersom søknadene kan behandles etter hovedreglene i loven. Det er i de tilfellene det tiltakshaver ønsker at de skal inngå i vurderingen av søknaden, for eksempel som erstatning for erklæringer om ansvarsrett, at søknaden må inneholde opplysningene.

Har du noen generelle innspill til § 5-4 fjerde ledd?

Ikke svart

2.6.2.8 Merknader til de enkelte bokstavene i fjerde ledd

a) søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, der vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt

Se merknad til § 5-3 femte ledd bokstav a.

Har du noen innspill til § 5-4 fjerde ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7

Se merknad til § 5-3 femte ledd bokstav b.

Har du noen innspill til § 5-4 fjerde ledd bokstav b)?

Ikke svart

2.7 Forslag til ny bestemmelse for opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn

2.7.1 Forslag til ny § 5-5

Direktoratet foreslår fortsatt at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn. Bestemmelsen er endret fra § 5-6 til § 5-5, på grunn av endringer i rekkefølgen til bestemmelsene.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-5 Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn***
>
> *Søknad om tillatelse i ett trinn skal alltid inneholde følgende opplysninger:*
>
> a. *tiltakshavers navn, kontaktinformasjon og signatur*
> b. *hvilke tiltak det søkes om, inkludert beskrivelse av tiltaket*
> c. *entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*
> d. *dokumentasjon av at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig varslet om tiltaket, om det er mottatt nabomerknader og søkers vurdering av disse. Alternativt må det oppgis at nabovarsling er unnlatt helt*
> e. *om tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav*
> f. *om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak*
> g. *om søknaden oppfyller kravene til 3 ukers saksbehandlingsfrist*
>
> *Søknad om tillatelse i ett trinn skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:*
>
> a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, som oppfyller kravene i § 5-6*
> b. *erklæring om ansvarsrett for alle nødvendige ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6*
> c. *gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*
>
> *Søknad om tillatelse i ett trinn skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:*
>
> a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om tillatelse i ett trinn*
> b. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*
> c. *dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, og eventuelt dokumentasjon som er nødvendig for at den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket eller uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, dersom tiltaket er avklart på forhånd*
> d. *dokumentasjon av hvordan kravene til vannforsyning og bortledning av avløp er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*
> e. *dokumentasjon av hvordan kravene til atkomst er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*
> f. *dokumentasjon av hvordan kravene til håndtering av overvann og avledning av grunn- og drensvann er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

g. *dokumentasjon av om det foreligger natur- eller miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket, og hvordan kravene til sikkerhet eventuelt likefullt er oppfylt, inkludert behov for eventuelle sikringstiltak*

h. *hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene*

i. *situasjonsplan, som oppfyller kravene i § 5-9*

j. *tegninger, som oppfyller kravene i § 5-10*

k. *redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter*

l. *dokumentasjon av sikker eiendomsgrense*

m. *dokumentasjon av byggverkets halve høyde*

n. *dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*

o. *dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg*

p. *dokumentasjon av hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*

q. *tiltakets varighet, der det søkes plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg eller tidsbestemt bruksendring*

r. *dokumentasjon av at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene*

s. *dokumentasjon av at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre tiltaket, der det er reist spørsmål om dette i saken*

t. *erklæring på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, ved søknad om riving*

u. *avklaring av forpliktelser etter hensynssone om grunneierfinansiering*

v. *dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse*

w. *dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket*

x. *dokumentasjon av at tiltaket ikke er i strid med byggetillatelse på annen eiendom*

y. *dokumentasjon av tilstanden til resten av byggverket, ved tiltak på eksisterende byggverk, der det er tvil om byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø*

Søknad om tillatelse i ett trinn til tiltak som ikke er i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal også inneholde det som er nødvendig av følgende opplysninger:

a. *søknad om dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-1*

b. *opplysning om at man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon*

c. *søknad om unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, etter plan- og bygningsloven § 31-4*

d. *samtykke fra nabo for plassering nær eller i nabogrensen, etter plan- og bygningsloven § 29-4*

e. *søknad om unntak fra særskilt krav om rekkefølge på infrastruktur, etter plan- og bygningsloven § 12 A-7*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om tillatelse i ett trinn også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, dersom vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*

b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

> c. *anmodning om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, der dette er klart unødvendig*
>
> d. *anmodning om at kommunen unntar fra obligatorisk krav om uavhengig kontroll, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
>
> e. *anmodning om at opparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 kan utsettes til ferdigstilling*
>
> f. *søknad om samtykke, etter plan- og bygningsloven § 13-1, der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*
>
> *Listen over krav til opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn er uttømmende.*

2.7.2 Nærmere om forslaget

De fleste opplysninger som skal gis ved søknad i ett trinn tilsvarer opplysningene som skal gis ved søknad om rammetillatelse, med kun enkelte forskjeller. Bestemmelsene er likevel laget som to separate bestemmelser, slik de også var i forrige høringsforslag, slik at man for begge typer søknader kan finne kravene som gjelder for søknaden ett sted, og ikke må forholde seg til krav fra flere forskjellige lister.

Likt som for § 5-3 om krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse, er denne bestemmelsen en uttømmende liste over de kravene som kan stilles til opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn. Likt som for søknad om igangsettingstillatelse, er det ikke krav om at det må sendes inn erklæringer om ansvarsrett for utførelse i en søknad om tillatelse i ett trinn. Se nærmere vurdering i punkt 2.6.2.3.

For kravene som er likelydige som i § 5-3, viser vi til merknadene i punkt 2.5.2 ovenfor. Nedenfor gis merknader til de bokstavene i de enkelte leddene som skiller seg fra kravene til opplysninger i § 5-3.

Har du noen generelle innspill til § 5-5?

Kommentar
Vi støtter strukturen på samme måte som de andre dokumentasjonskravene, se også vår generelle kommentar til slutt til forslaget.

Men vi går sterkt imot at all detaljprosjektering skal være ferdigstilt ved søknad om "siste" igangsettingstillatelse og ved søknad i ett trinn. Se også vår generelle kommentar og kommentar under § SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c, § 5-5 andre ledd bokstav b og § 5-6 syvende ledd.

Er det noen krav som mangler i den uttømmende listen til § 5-5?

Ikke svart

2.7.2.1 Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

e) om tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav

Bestemmelsen er nesten likelydende med § 5-3 første ledd bokstav e, men med en liten forskjell i ordlyden. I søknader om rammetillatelse skal søker opplyse om tiltaket *vil oppfylle* alle relevante tekniske krav, siden tiltaket ikke er ferdig detaljprosjektert. I søknad om tillatelse i ett trinn skal søker opplyse om tiltaket *oppfyller* alle relevante tekniske krav, ettersom tiltaket da skal være ferdig prosjektert.

Har du noen innspill til § 5-5 første ledd bokstav e)?

Kommentar
Se vår kommentar under § 5-3 første ledd bokstav e), den gjelder tilsvarende her.

I tillegg vil vi igjen påpeke at vi er sterkt imot at tiltaket må være ferdig prosjektert ved igangsettingstillatelse og søknad i ett trinn. Se også vår generelle kommentar og kommentar under SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c, § 5-5 andre ledd bokstav b og § 5-6 syvende ledd. Vi vil påpeke at en forutsetningen her er at endringer i et prosjekt som fører til søknadspliktige endringer, endring av tiltakets ytre rammer, endring av ansvarsforhold, behov for dispensasjon, unntak fra tekniske krav m.m., må omsøkes og/eller meldes til kommunen i samsvar med regelverket.

g) om søknaden oppfyller kravene til 3 ukers saksbehandlingsfrist

Søknad om tillatelse i ett trinn kan ha 3 ukers saksbehandlingsfrist, dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-7 andre ledd er oppfylt for søknader med krav om ansvarlige foretak eller vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-7 tredje ledd er oppfylt for søknader uten krav om ansvarlige foretak. Dersom vilkårene er oppfylt, må det på en enkel måte opplyses om i søknaden.

Har du noen innspill til § 5-5 første ledd bokstav g)?

Ikke svart

2.7.2.2 Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

b) erklæring om ansvarsrett for alle nødvendige ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6

Når det søkes om tillatelse i ett trinn, skal all prosjekteringen være ferdig før søknaden sendes inn. Det må derfor sendes inn erklæring om ansvarsrett for prosjektering av alle de områdene som er nødvendige i tiltaket.

Har du noen innspill til § 5-5 andre ledd bokstav b)?

Kommentar
Vi går sterkt imot at all detaljprosjektering skal være ferdigstilt ved søknad i ett trinn. Se også vår generelle kommentar og kommentar under § SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c) og § 5-6 syvende ledd.

2.7.2.3 Merknader til de enkelte bokstavene i tredje ledd

a) erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om tillatelse i ett trinn

Siden en tillatelse i ett trinn gir tillatelse også til å sette i gang tiltaket, er det enkelte former for uavhengig kontroll som må være gjennomført før søknad om tillatelse i ett trinn. Det må da sendes inn erklæring om ansvarsrett for disse kontrollforetakene. Dette gjelder blant annet uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhetskonsept.

Har du noen innspill til § 5-5 tredje ledd bokstav a)?

Ikke svart

v) dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse

Siden en tillatelse i ett trinn gir tillatelse også til å sette i gang tiltaket, må søknaden oppfylle kravet til igangsettingstillatelse som følger av plan- og bygningsloven § 12 A-7 tredje ledd. Se for øvrig merknader til § 5-4 tredje ledd bokstav f.

Har du noen innspill til § 5-5 tredje ledd bokstav v)?

Ikke svart

3 Endringer i krav til situasjonskart, situasjonsplan og tegninger i SAK kapittel 1 og 5

3.1 Gjeldende regelverk

3.1.1 Situasjonsplan og tegninger

Utgangspunktet for kravene til innholdet i en søknad om tillatelse finnes i plan- og bygningsloven § 21-2. Etter bestemmelsens første ledd skal søknaden gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 og § 20-4 skal etter byggesaksforskriften § 5-4 inneholde ulike opplysninger som listes opp i bestemmelsen, i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling. Etter byggesaksforskriften § 5-4 tredje ledd bokstav m er situasjonsplan og tegninger nevnt som opplysninger som er relevante ved søknad. Av veiledningen til bestemmelsen følger det at utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Utover dette er ikke krav til

situasjonsplan og tegninger som vedlegg i byggesøknader regulert nærmere i byggesaksforskriften eller plan- og bygningsloven.

3.1.2 Situasjonskart

Situasjon*skart* er grunnlaget for utarbeidelse av situasjons*plan*. Etter byggesaksforskriften § 6-3 bokstav a skal kommunen fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket. På basis av situasjonskartet utarbeider prosjekterende en situasjonsplan som viser ønsket utforming og plassering av tiltaket, jf. § 12-3 bokstav b.

Etter kart- og planforskriften § 6 skal kommunen i samarbeid med staten og fylkeskommunen sørge for et oppdatert offentlig kartgrunnlag for kommunens areal.

Krav til situasjonskartets innhold og utforming er ikke nærmere regulert i plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften.

3.2 Tidligere høringsforslag

I tidligere høringsforslag ble det ikke foreslått egne bestemmelser for krav til situasjonskart, situasjonsplan og tegninger. I høringsforslaget ble det foreslått at følgende opplysninger alltid skal følge søknad om rammetillatelse (foreslått § 5-4 første ledd) og søknad om tillatelse i ett trinn (foreslått § 5-6 første ledd):

> *j. målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.*
>
> k. *målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.*

I høringsforslaget ble det også foreslått at følgende opplysninger skal følge søknad om rammetillatelse (foreslått § 5-4 andre ledd) og søknad om tillatelse i ett trinn (foreslått § 5-6 andre ledd), der de er nødvendige for at kommunen kan behandle søknaden:

> *b. avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger*

Det kom ikke frem av de foreslåtte bestemmelsene hvor disse opplysningene skulle fremgå, men det ble i merknaden beskrevet at disse best vises på situasjonsplan.

3.3 Tilbakemelding på tidligere høringsforslag og behovet for endring

Mange av høringsinstansene mente at kravene til tegninger og situasjonsplan var for snevre. Det ble for eksempel vist til at en situasjonsplan også bør vise eksisterende bebyggelse i omgivelsene rundt det omsøkte tiltaket, og at det for noen tiltak vil være relevant å angi *hvor* på situasjonsplanen tiltaket finner sted. Noen var skeptisk til at forslagene i stor grad uttømmende listet opp hvilke detaljer som kunne kreves, og at det dermed i liten grad ble åpnet for å etterspørre flere detaljer enn de som eksplisitt fremgikk av forslaget. De påpekte at nødvendige detaljer på en situasjonsplan kunne falle utenfor bestemmelsen slik den var foreslått uformet. Andre påpekte at detaljeringsgraden til krav til situasjonsplan ikke måtte bli for stor.

Noen påpekte at det bør settes klare minimumskrav til kartinnhold, og at kvalitet på kartinnholdet må konkretiseres, dersom kommunen ikke skal utstede situasjonskart. Noen kommenterte at det bør stilles krav om at viktige linjer fra arealplaner bør vises i situasjonsplanen.

Enkelte høringsinstanser påpekte at det er stor variasjon fra kommune til kommune om hva slags tegninger som blir godkjent når det gjelder kvaliteten på tegninger. Mange høringsinstanser ønsket seg bestemmelser om at kommunen kan kreve tegninger der både eksisterende og omsøkt situasjon alltid fremgår, samt tegninger der terreng før og etter tiltak vises, der det er relevant. Flere viste til et behov for å kreve tegninger for hele bygget, for å kunne vurdere tiltaket i kontekst og for å sikre oversikt over godkjent situasjon på eiendommen.

3.4 Oversikt over forslagene om endringer i kravene til situasjonskart, situasjonsplan og tegninger

For å tydeliggjøre hva som er kravene til situasjonskart, situasjonsplan og tegninger i søknader, foreslår direktoratet å skille disse ut som egne bestemmelser, som stiller krav til blant annet form, kvalitet og innhold. Det tas også inn definisjoner av situasjonskart, situasjonsplan og byggesaksBIM i forskriftens § 1-2 Definisjoner.

Ny § 5-8 om situasjonskart angir hva situasjonskartet skal brukes til, hvilken form det kan leveres i og hvilke faktaopplysninger og geodata det skal inneholde.

Ny § 5-9 om situasjonsplan angir hva formålet med situasjonsplanen er, hvilken form den kan leveres i, hvilken kvalitet den skal ha, hva den skal inneholde og at den skal utarbeides på grunnlag av situasjonskartet. Kravene til innholdet på situasjonsplanen er oppdelt i informasjon situasjonsplanen alltid skal vise, informasjon som skal vises der det er nødvendig for saken og informasjon som skal vises der det er nødvendig for saken og informasjonen ikke vises på tegninger.

Ny § 5-10 om tegninger angir hva formålet med tegningene er, i hvilken utstrekning de skal inngå i søknaden, hvilken form de kan leveres i, hvilken kvalitet de skal ha, hvilke tegninger som kan være relevante og hva de skal inneholde. Kravene til innholdet på tegningene er oppdelt i informasjon alle tegninger alltid skal vise, informasjon som alle tegninger skal vise der det er nødvendig for saken og informasjon de forskjellige typene tegninger skal vise der det er relevant for saken.

Hva synes du om grepet med å lage konkrete bestemmelser for krav til situasjonskart, situasjonsplan og tegninger (generelt)?

+ Positiv

Kommentar
Vi støtter dette som et godt grep. Mangler knyttet til tegninger og situasjonsplan er blant de hyppigste avvikene på tvers av alle søknadstyper, og uttømmende lister kan gi søker en konkret og nyttig sjekkliste. Samtidig er vi usikre på hvordan dette vil fungere i praksis, særlig sett i lys av at det også kan stilles egne og til dels overlappende krav i arealplaner.

I tillegg lister forskriften opp en rekke kart og tegninger som kan kreves når kommunen mener det er nødvendig. Vi ser en risiko for at disse bestemmelsene vil bli brukt som grunnlag for å etterspørre flere kart og tegninger enn det som er nødvendig i den enkelte sak. Det er derfor behov for en tydeligere avgrensning i forskrift og veiledning av når de ulike kartene og tegningene faktisk skal kreves. Dette er viktig for å unngå at det sendes inn dokumentasjon uten reelt behov, og for å redusere unødvendige mangler og merarbeid i byggesaksprosessen.

3.2 Forslag om å endre § 1-2 for å inkludere definisjoner knyttet til kart og tegninger

3.5.1 Forslag til ny § 1-2 bokstav l-n

Direktoratet foreslår at det legges til definisjoner av situasjonskart, situasjonsplan og byggesaksBIM i forskriftens § 1-2 Definisjoner.

Forslaget til ny § 1-2 bokstav l-n lyder slik:

l. situasjonskart: Kart som inneholder den geodata som er nødvendig for å utarbeide og behandle en byggesøknad
m. situasjonsplan: Situasjonskart med det planlagte tiltaket inntegnet
n. byggesaksBIM: BIM-fil som følger spesifikasjoner for bruk i byggesaker fra Direktoratet for byggkvalitet

3.5.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med definisjoner av sentrale begreper som benyttes i bestemmelsene om situasjonskart, situasjonsplan og tegninger. Definisjonene av situasjonskart og situasjonsplan er tatt inn for å tydelig vise hva som er forskjellen på disse to dokumentene.

Definisjonen av byggesaksBIM er tatt inn, for å definere hva slags filer som skal sendes inn, der søker ønsker å sende inn tegningsopplysninger som BIM-filer i stedet for PDF eller på papir. BIM-modeller er vanlige verktøy for prosjektering i mange byggeprosjekter, men siden BIM-filer kan brukes til veldig mange forskjellige oppgaver og typer prosjektering, inneholder de ofte mye mer informasjon enn det som er relevant for en byggesak. Hva slags format filen har og hvordan modellen er lagt opp vil også variere ut fra bruken og formålet.

Det er derfor viktig at BIM-filer som sendes inn til kommunen er tilrettelagt spesifikt for bruk i byggesaken, slik at kommunen faktisk får tilgang til den informasjonen den skal ha, på en oversiktlig og strukturert måte. Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet krav til hvilken informasjon som skal være med, og hvor i modellen disse skal lagres. Direktoratet har også laget en BIM-validering for byggesøknad på regelverksplattformen Fellestjenester plan og bygg.

Der BIM-fil helt skal erstatte andre former for situasjonsplan eller tegninger i søknaden, må filen og visningene som kommunen får, oppfylle kravene til situasjonsplan og tegninger, etter ny §§ 5-9 og 5-10, på lik linje med dokumentasjon levert på andre formater.

Har du noen innspill til § 1-2 bokstav l-m?

Ikke svart

3.6 Forslag om egen bestemmelse for situasjonskart

3.6.1 Forslag til ny § 5-8

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til situasjonskart. Bestemmelsen angir hva situasjonskartet skal brukes til, hvilken form det kan leveres i og hvilke faktaopplysninger og geodata det skal

inneholde.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-8 Situasjonskart***
>
> *Situasjonskart skal være prosjekteringsgrunnlag for plassering av tiltak og deling av eiendom. Situasjonskartet skal være grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplan. Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe oppdatert situasjonskart.*
>
> *Situasjonskart kan leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat, PDF eller på papir.*
>
> *Situasjonskart skal inneholde følgende faktaopplysninger:*
>
> a. *utgiver*
> b. *kartets dato*
> c. *kartets målestokk*
> d. *datagrunnlag*
> e. *koordinatsystem og høydeangivelse som er benyttet*
> f. *nordpil*
> g. *tegnforklaring*
>
> *Situasjonskart skal inneholde følgende geodata, i den utstrekningen de finnes innenfor utsnittet:*
>
> a. *basiskart*
> b. *arealformål*
> c. *byggegrenser og -linjer*
> d. *regulert plassering av tiltaket*
> e. *regulert atkomst*
> f. *hensynssoner*
> g. *midlertidig forbud mot tiltak*
> h. *byggeforbud der grunnen ikke er tilstrekkelig sikker*
> i. *aktsomhetssoner og faresoner*
> j. *grense for 100-metersbeltet mot sjø*
> k. *markagrense*
> l. *fredede kulturminner*
> m. *kartlagt naturmangfold*
> n. *ledningsnett i eller over grunnen*
>
> *Dersom den totale mengde opplysninger vil gjøre situasjonskartet uhensiktsmessig å lese, kan enkelte av opplysningene presenteres som vedlegg til situasjonskartet eller som separate lag/visninger.*

3.6.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med en egen bestemmelse for situasjonskart, for å gjøre det tydeligere hva denne dokumentasjonen skal brukes til og hva som kreves av den. Bestemmelsen lister opp krav til form på situasjonskartet, hvilke faktaopplysninger som alltid skal være med og hvilke geodata som skal være i den utstrekning de finnes innenfor utsnittet.

I forbindelse med en utredning gjort av Mindshift AS for direktoratet i 2022, ble det hentet inn informasjon om mangelfulle søknader fra et utvalg kommuner, samt tall fra Fellestjenester BYGG og KOSTRA. Utredningen viste at det er klart flest mangler knyttet til dispensasjoner, situasjonsplan og tegninger. Som et forsøk på å bidra til færre mangler knyttet til situasjonsplan, foreslår direktoratet en egen bestemmelse om situasjons*kart*, og tydeliggjøre at det skal være underlaget til situasjonsplanen.

Når kartet som danner grunnlaget for situasjonsplanen inneholder tilstrekkelig informasjon om forhold som er relevante for søknaden, vil søker lettere kunne oppdaget at tiltaket ikke er i tråd med alle relevante krav *før* søknaden sendes inn. Det vil også gjøre saksbehandlingen til kommunen mer effektiv, ettersom kommunen kan være trygg på at all informasjonen som er nødvendig for å vurdere krav som stilles til tiltakets plassering mv. er synlig på situasjonsplanen.

Bestemmelsen er i hovedsak en synliggjøring av allerede eksisterende krav i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk. Bestemmelsen gir ikke uttrykk for nye krav til opplysninger, men samler opplysningskravene til situasjonskart i én bestemmelse. At kravene til situasjonskart gjøres eksplisitte i en egen bestemmelse, vil kunne bidra til mer forutberegnelighet for innbyggere og utbyggere. Samtidig vil slike eksplisitte krav kunne bidra til å legge til rette for fremtidige digitale prosesser, som automatisk validering av enkelte krav til tiltaket.

Kravet om at kommunen ved forespørsel skal fremskaffe oppdatert situasjonskart videreføres fra gjeldende § 6-3 første ledd bokstav a. Bestemmelsen vil derfor i stor grad rette seg mot kommunens utarbeidelse av situasjonskartet.

Hva synes om grepet med å regulere krav som stilles til situasjonskart?

Ikke svart

Har du noen generelle innspill til § 5-8?

Ikke svart

3.6.2.1 Merknader til første ledd

Bestemmelsens første ledd angir formålet med situasjonskartet og hva situasjonskartet skal brukes til. Situasjonskartet skal være prosjekteringsgrunnlag for plassering av tiltak og deling av eiendom, og vil inneholde mye informasjon som er relevant for plassering av tiltak/eiendomsgrenser og for å vurdere om tiltaket oppfyller alle relevante krav som stilles til det. Situasjonskartet skal også være grunnlaget for situasjonsplanen i søknader.

Det er likevel viktig å merke seg at situasjonskartet i mange tilfeller ikke kan brukes alene som prosjekteringsgrunnlag. Etter § 12-3 bokstav b, har ansvarlig prosjekterende ansvar å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering. Etter kart- og planforskriften § 7 kan kommunen også kreve

at den som fremmer en søknad om tiltak fremskaffer geodata, når dette er nødvendig for å ta stilling til søknaden, der det offentlige kartgrunnlaget ikke er nøyaktig eller detaljert nok. Kommunen skal så tidlig som mulig informere om at et slikt krav kan bli aktuelt og årsaken til dette.

Videre angir bestemmelsen at det er kommunen som skal fremskaffe situasjonskartet som skal benyttes. Det følger allerede i dag, av gjeldende § 6-3 første ledd bokstav a, at kommunen skal fremskaffe oppdatert situasjonskart ved forespørsel. Kommunene skal derfor allerede ha rutiner for dette på plass.

Burde det kun være kommunen som skal kunne utarbeide situasjonskart til bruk i byggesaker eller burde andre også kunne tilby dette, gitt at de følger kravene som stilles til situasjonskartet i denne bestemmelsen?

✕ **Nei**

Kommentar
Boligprodusentene mener det er for restriktivt å begrense adgangen til å utarbeide situasjonskart til kommunen alene. I mange prosjekter, særlig ved større utbygginger, vil det være både praktisk og effektivt at søker selv kan innhente eller utarbeide kartgrunnlaget, forutsatt at kravene i § 5-8 oppfylles. En slik begrensning til kommunen som eneste kilde bør ikke innføres uten en grundigere vurdering av konsekvensene for fremdrift, fleksibilitet og ressursbruk i prosjektene.

Har du noen andre innspill til § 5-8 første ledd?

Kommentar
Vi støtter presiseringen om at situasjonskartet skal være prosjekteringsgrunnlag og grunnlag for situasjonsplanen. Vi anmoder om at veiledningen avklarer hva som skjer i tilfeller der kommunens situasjonskart er utdatert eller mangler informasjon som er relevant for søknaden, og om søker i slike tilfeller kan supplere med egne kart eller data. Hvem er ansvarlig for at situasjonskartet inneholder riktig og oppdatert informasjon?

3.6.2.2 Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer hvilken form situasjonskartet kan leveres i. I tillegg til PDF, som er det klart vanligste i kommunene i dag, kan situasjonskartet også leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat. Kartformatet må også være godkjent som arkivformat. Per i dag vil det omfatte SOSI og GML. Der situasjonskartet leveres som digitalt kartformat, vil det kunne effektivisere prosjekteringen. Situasjonskart i digitalt kartformat vil også kunne legge til rette for bedre digitale løsninger, som for eksempel digitale situasjonsplaner med automatisk validering av enkelte krav til tiltaket.

I tillegg til disse alternativene, kan situasjonskartet leveres på papir.

Har du noen innspill til § 5-8 andre ledd?

Ikke svart

3.6.2.3 Generelle merknader til tredje ledd

Bestemmelsens forslåtte tredje ledd lister opp flere faktaopplysninger som situasjonskartet *skal* inneholde. Dette er opplysninger som er blant annet er nødvendige for å si noe om situasjonskartets kvalitet.

Er det noen opplysninger som mangler i § 5-8 tredje ledd?

Ikke svart

Har du noen andre innspill til § 5-8 tredje ledd?

Ikke svart

3.6.2.4 Merknader til de enkelte bokstavene i tredje ledd

a) utgiver

Det skal fremkomme av situasjonskartet hvem som er utgiver, og som dermed har sammenstilt dataene som vises på kartet. Det betyr likevel ikke at det er utgiver som har ansvaret for *kvaliteten* på dataene, da det reguleres av kart- og planforskriften.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) kartets dato

Det skal fremkomme av situasjonskartet hvilken dato det ble laget. Datoen vil være datoen for sammenstillingen, ikke når dataene som ligger til grunn for det ble laget.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) kartets målestokk

Det skal oppgis hva som er situasjonskartets målestokk. For de fleste tilfeller vil en målestokk på 1:500 være relevant, men målestokken må tilpasses det areal som er nødvendig å vise.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) datagrunnlag

Det skal oppgis hva som er datagrunnlaget for situasjonskartet. Som grunnlag for situasjonskartet skal det benyttes informasjon fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK) og kommunens planregister.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) koordinatsystem og høydeangivelse som er benyttet

Det må fremkomme av situasjonskartet hvilket koordinatsystem og høydeangivelse som er benyttet. Kartverket har fastsatt EUREF89 som nasjonalt geodetisk grunnlag i grunnriss og NN2000 i høyde. Som kartprojeksjon benyttes UTM sone 32 for kommuner i alle fylker fra sør til Trøndelag. UTM sone 33 benyttes for kommuner i Nordland og Troms og UTM sone 35 benyttes for kommuner i Finnmark.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) nordpil

Situasjonskartet skal merkes med nordpil.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) tegnforklaring

Situasjonskartet skal inneholde en tegnforklaring. Dette er mest egnet som et vedlegg til selve kartet.

Har du noen innspill til § 5-8 tredje ledd bokstav g)?

Ikke svart

3.6.2.5 Generelle merknader til fjerde ledd

Bestemmelsens foreslåtte fjerde ledd lister opp geodata som situasjonskartet skal inneholde, i den utstrekning de finnes innenfor utsnittet. Så lenge geodataene finnes innenfor utsnittet, skal de alltid vises på situasjonskartet. Om det blir for mange opplysninger oppå hverandre, kan opplysningene deles opp, etter bestemmelsens femte ledd. Se punkt 3.6.2.7.

Er det noen opplysninger som mangler i § 5-8 fjerde ledd?

Ikke svart

Har du noen andre innspill til § 5-8 fjerde ledd?

Ikke svart

3.6.2.6 Merknader til de enkelte bokstavene i fjerde ledd

a) basiskart

Basiskart er geodata som gir oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen. Dette gjelder blant annet eiendomsgrenser, bebyggelse, veier, terrengformer og vassdrag. Situasjonskartet må vise basis geodata som finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) arealformål

For hele planområdet i en arealplan skal det angis arealformål. En eiendom kan for eksempel ha områder som er avsatt til arealformålet boligbebyggelse og arealformålet veg. Situasjonskartet må vise arealformålene som finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) byggegrenser og -linjer

Arealplaner som gjelder for eiendommen, kan ha regulerte byggegrenser og/eller byggelinjer. Det kan for eksempel være regulert inn en byggegrense mot naboeiendommen, mot veien eller sjøen. Byggegrenser og/eller linjer må vises i situasjonskartet dersom de finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) regulert plassering av tiltaket

Arealplaner som gjelder for eiendommen, kan ha regulert plassering av tiltak. Regulert plassering av tiltak må vises i situasjonskartet dersom de finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) regulert atkomst

Arealplaner som gjelder for eiendommen, kan ha regulert plassering av atkomst til eiendommen. Regulert plassering av atkomst må vises i situasjonskartet dersom de finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) hensynssoner

Arealplaner som gjelder for eiendommen, kan ha hensynssoner. Eksempler på hensynssoner er sikringssoner, støysoner, sone med særlige krav til infrastruktur og sone angitte særlige hensyn. Hensynssoner må vises i situasjonskartet dersom de finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) midlertidig forbud mot tiltak

Kommunen kan legge ned midlertidig forbud mot tiltak dersom den finner at et område bør undergis ny planlegging etter plan- og bygningsloven § 13-1. Dersom det er lagt ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor utsnittet til situasjonskartet, må dette vises på situasjonskartet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav g)?

Ikke svart

h) byggeforbud der grunnen ikke er tilstrekkelig sikker

Der grunnen ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk etter plan- og bygningsloven § 28-1. Dersom det er lagt ned byggeforbud etter plan- og bygningsloven § 28-1 innenfor utsnittet til situasjonskartet, må dette vises på situasjonskartet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) aktsomhetsområder og faresoner

Aktsomhetsområder og faresoner som forvaltes av statlige myndigheter, slik som informasjon fra aktsomhetskart og faresonekart fra NVE, skal vises på situasjonsplanen dersom det finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav i)?

Ikke svart

j) grense for 100-metersbeltet mot sjø

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 kan ikke andre tiltak etter lovens § 1-6 første ledd enn fasadeendringer settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. 100-metersbeltet må vises i situasjonskartet dersom det finnes innenfor utsnittet til situasjonskartet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav j)?

Ikke svart

k) markagrense

For områder som er omfattet av forbudet mot bygge- og anleggstiltak etter markaloven, må dette vises i situasjonskartet dersom det finnes innenfor utsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav k)?

Ikke svart

l) fredede kulturminner

Kulturminner som er fredet etter kulturminneloven må vises på situasjonskartet dersom det finnes innenfor kartutsnittet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav l)?

Ikke svart

m) kartlagte naturverdier

Der det finnes kartlagte naturverdier innenfor utsnittet, som kan ha betydning for kommunens vurdering etter naturmangfoldloven, skal de vises på situasjonskartet.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav m)?

Ikke svart

n) ledningsnett i eller over grunnen

Der kommunen har opplysninger om ledninger i eller over grunnen, offentlige eller private, som ligger innenfor utsnittet, skal de vises på situasjonskartet i den utstrekning de er relevante for tiltak etter plan- og bygningsloven. Ledningene skal dokumenteres i tråd med kravene i ledningsregisterforskriften.

Har du noen innspill til § 5-8 fjerde ledd bokstav n)?

Ikke svart

3.6.2.7 Merknader til femte ledd

I foreslåtte femte ledd åpnes det for at enkelte av opplysningene kan presenteres som vedlegg til situasjonskartet eller som separate lag/visninger dersom den totale mengden opplysninger vil gjøre situasjonskartet uhensiktsmessig å lese.

Har du noen innspill til § 5-8 femte ledd?

Ikke svart

3.7 Forslag om egen bestemmelse for situasjonsplan

3.7.1 Forslag til ny § 5-9

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til situasjonsplan. Bestemmelsen presiserer hva formålet med situasjonsplanen er, hvilken form den kan leveres i, hvilken kvalitet den skal ha, hva den skal inneholde og at den skal utarbeides på grunnlag av situasjonskartet.

Kravene til innholdet på situasjonsplanen er oppdelt i informasjon situasjonsplanen alltid skal vise, informasjon som skal vises der det er nødvendig for saken og informasjon som skal vises der det er nødvendig for saken og informasjonen ikke vises på tegninger.

Forslaget til ny § 5-9 lyder slik:

> ***§ 5-9 Situasjonsplan***
>
> *Situasjonsplan skal dokumentere tiltakets plassering og utstrekning og hvorvidt tiltaket er i samsvar med rammene som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*
>
> *Situasjonsplan skal leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat, BIM, PDF eller på papir. Situasjonsplan som leveres som BIM må leveres som byggesaksBIM og inneholde en separat visning av situasjonsplanen.*
>
> *Som grunnlag for situasjonsplanen, må man bruke et situasjonskart som oppfyller kravene i § 5-8. Situasjonskartet skal i nødvendig grad være oppdatert, og ikke eldre enn 1 år. Situasjonskartets informasjon må ikke endres/fjernes.*
>
> *En situasjonsplan skal være entydig, lett lesbar og måleverdig.*

En situasjonsplan skal alltid inneholde følgende:

a. *situasjonsplanens dato*
b. *situasjonsplanens målestokk*
c. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*
d. *tiltakets plassering og utstrekning i kartet, inkludert eventuelle deler under bakken*

En situasjonsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *markering av byggverk som skal rives*
b. *målsetting av tiltaket*
c. *tiltakets møneretning*
d. *tiltakets minsteavstand til nærliggende byggverk*
e. *tiltakets minsteavstand til nabogrenser*
f. *tiltakets minsteavstand til midten av vei*
g. *tiltakets minsteavstand til kanten av vei*
h. *tiltakets minsteavstand til nærmeste spors midtlinje*
i. *tiltakets minsteavstand til sjø, ved normalvannstand*
j. *tiltakets minsteavstand til vassdrag, ved normalvannstand*
k. *tiltakets minsteavstand til offentlige vann- og avløpsledninger*
l. *tiltakets minsteavstand til høyspentledninger*
m. *tiltakets minsteavstand til ledninger i grunnen*
n. *markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad*
o. *markering av areal på naboeiendom som søkes brukt for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeid*

Dersom det ikke fremgår av tegninger etter § 5-10, skal situasjonsplan også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel*
b. *avkjørsel til offentlig vei*
c. *frisiktlinjer ved avkjøringspunktet*
d. *snuplass for bil eller andre relevante kjøretøy*
e. *parkeringsplasser*
f. *landingsplass*
g. *tiltakets tilknytning til vann- og avløpsanlegg*
h. *plass avsatt til uteoppholdsareal*
i. *eksisterende og nytt terreng*
j. *gjerde/innhegning mot vei*
k. *annen informasjon som viser oppfyllelse av krav i arealplan*
l. *informasjon som viser hvordan hensynene bak et midlertidig forbud mot tiltak blir ivaretatt*
m. *informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket*
n. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

> *Listen over krav til innhold på situasjonsplan er uttømmende.*

3.7.2 Nærmere om forslaget

I kravene til søknadsopplysninger i ny §§ 5-3 og 5-5, er situasjonsplan nevnt som opplysninger som skal følge med søknaden dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden. Dette innebærer at det ikke *alltid* er krav om at situasjonsplan skal følge søknaden. Kravene i foreslåtte § 5-9 gjelder derfor i tilfeller der det er et krav om situasjonsplan.

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med en egen bestemmelse for situasjonsplaner, for å gjøre det tydeligere hva som kreves av denne dokumentasjonen, ettersom det er et mange mangler knyttet til situasjonsplaner i dag. Bestemmelsen foreslås for å tydeliggjøre hvilke opplysninger som skal være påført situasjonsplan og hvilken kvalitet den skal ha. Opplysningene er nødvendige for at både søker og kommunens saksbehandler skal kunne vurdere om tiltaket oppfyller flere av de materielle kravene som stilles til tiltaket i loven, ettersom mange av disse opplysningene best vises på en situasjonsplan. Situasjonsplanen er også viktig for å angi hvilket tiltak det faktisk søkes om og dokumentere dette for ettertiden. For at man i fremtiden skal kunne vite hva som faktisk er godkjent situasjon på eiendommen, er det viktig at det kommer tydelig frem av situasjonsplanen.

Utforming til bestemmelsen som en uttømmende liste, vil både kunne bidra til at situasjonsplanen fylles ut med nødvendige opplysninger fra søker, men også bidra til at kommunen ikke krever flere opplysninger enn det den har hjemmel til å kreve. Slik vil bestemmelsen kunne bidra til færre mangler knyttet til situasjonsplaner, men også at kommunen ikke går utover sitt myndighetsområde.

Bestemmelsen er i hovedsak en synliggjøring av allerede eksisterende krav i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk. Bestemmelsen gir ikke uttrykk for krav til nye opplysninger, men gjør opplysningskravene til situasjonsplan eksplisitte og samler dem i én bestemmelse. Dette vil kunne bidra til mer forutberegnelighet for innbyggere og utbyggere. Samtidig vil slike eksplisitte krav kunne bidra til å legge til rette for fremtidige digitale prosesser, som for eksempel automatisert validering krav som er dokumentert på situasjonsplanen.

Hva synes om grepet med å regulere krav som stilles til situasjonsplan spesifikt?

Ikke svart

Har du noen generelle innspill til § 5-9?

Kommentar
Bestemmelsen er dekkende. Vi er særlig positive til at listen er uttømmende, og at søker selv kan velge om opplysningene i syvende ledd skal fremgå av situasjonsplan eller av tegninger. Vi ber om at veiledningen avklarer praksis for eiendommer der deler av situasjonsplanens innhold er irrelevant for det omsøkte tiltaket.

Er det noen krav til opplysninger som mangler i § 5-9?

Ikke svart

3.7.2.1 Merknader til første ledd

Foreslåtte § 5-9 første ledd angir formålet med situasjonsplanen, nemlig at den skal dokumentere tiltakets plassering og utstrekning, slik at dette er entydig både i saksbehandlingen og for ettertiden, og at situasjonsplanen skal vise opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan vurdere om tiltaket er i tråd med rammene i plan- og bygningsloven.

Har du noen innspill til § 5-9 første ledd?

Ikke svart

3.7.2.2 Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer hvilken form situasjonsplanen kan leveres i. I tillegg til PDF, som er det klart vanligste i byggesaker i dag, kan situasjonsplanen også leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat. Per i dag vil det omfatte SOSI og GML. Digitale situasjonsplaner vil også legge til rette for bedre digitale løsninger, som for eksempel kan utvikles til å automatisk validere at situasjonsplanen inneholder nødvendig informasjon, at målsettinger er korrekte og om tiltaket oppfyller relevante krav som vises på situasjonsplanen. I tillegg vil det kunne gjøre kommunens innføring av tiltaket inn i kartgrunnlaget mer effektiv.

Situasjonsplanen kan også leveres som en del av en BIM-fil som leveres med søknaden. BIM-filen må da leveres som byggesaksBIM, slik at den kan benyttes i saksbehandlingen. Se merknader til dette i punkt 3.5.2. Situasjonsplanen må også lages som en separat visning i filen, slik at saksbehandler kan se den som en 2D-tegning og gjøre de vurderingene som ellers gjøres i byggesaken, i tillegg til at det er nødvendig å arkivere for ettertiden.

I tillegg til disse alternativene, kan situasjonskartet leveres på papir, der byggesøknaden leveres analogt.

Har du noen innspill til § 5-9 andre ledd?

Ikke svart

3.7.2.3 Merknader til tredje ledd

For å sikre at situasjonsplanen inneholder de opplysningene som er nødvendige for at kommunen kan vurdere om tiltaket er i tråd med regelverket, ut over de opplysningene søker påfører om tiltaket, er det foreslått at søker må bruke et situasjonskart som oppfyller kravene i ny § 5-8, som regulerer kravene til situasjons*kart.* Det er nytt at det blir eksplisitt regulert at det er situasjonskartet som skal legges til grunn for situasjonsplanen i søknaden. Selv om

det følger implisitt av dagens bestemmelser, har det vært tvil om det har vært mulighet til å håndheve dette. Dette tydeliggjøres nå, for å sikre at situasjonsplanen inneholde de nødvendige opplysningene.

Det er viktig at situasjonskartet som ligger til grunn for situasjonsplanen er oppdatert og viser riktig informasjon. Situasjonskartet må derfor i nødvendig grad være oppdatert, og det faller under ansvarlig prosjekterendes ansvar etter § 12-3 bokstav b å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen. Det er videre foreslått en begrensning på at situasjonskartet som ligger til grunn for situasjonsplanen ikke kan være eldre enn 1 år. På denne måten gir bestemmelsen en objektiv anvisning av når situasjonskartet minimum må oppdateres.

Informasjon som kommer fra situasjonskartet skal ikke fjernes på situasjonsplanen, ut over den informasjonen som ligger under der tiltaket tegnes inn. Dette er viktig for at situasjonsplanen kan brukes som et pålitelig informasjonsgrunnlag i saksbehandlingen.

Har du noen innspill til § 5-9 tredje ledd?

Ikke svart

3.7.2.4 Merknader til fjerde ledd

Bestemmelsens fjerde ledd angir at situasjonsplanen skal være entydig, lett lesbar og måleverdig. Det betyr at påføringer, linjer, målsettinger, tekst og lignende skal være entydig å forstå hva betyr og hva de viser. Linjer, målsettinger, tekst og lignende skal ikke ligge oppå hverandre på en sånn måte at de skjuler nødvendig informasjon.

Dette må også sees i sammenheng med at ikke all informasjonen som *kan* vises på situasjonsplanen, etter bestemmelsens syvende ledd, *må* vises på situasjonsplanen. For prosjekter med mye informasjon, vil det ofte være nødvendig at alt eller deler av informasjonen i syvende ledd vises på andre tegninger, slik som utomhusplan, avkjørselsplan og ledningsplan, for at informasjonen som *må* vises på situasjonsplanene, etter bestemmelsens fjerde og femte ledd, skal være lett lesbar.

At situasjonsplanen er måleverdig betyr at det går an å bruke situasjonsplanen til å måle ut avstander og at situasjonsplanen faktisk skal være i den målestokken som er oppgitt.

Har du noen innspill til § 5-9 fjerde ledd?

Ikke svart

3.7.2.5 Generelle merknader til femte ledd

Bestemmelsens femte ledd lister opp opplysninger som en situasjonsplan *alltid* skal inneholde. Dette er grunnleggende informasjon som er nødvendig på alle situasjonsplaner, uavhengig av tiltak.

Har du noen generelle innspill til § 5-9 femte ledd?

Ikke svart

3.7.2.6 Merknader til de enkelte bokstavene i femte ledd

a) situasjonsplanens dato

Situasjonsplanen skal være påført datoen situasjonsplanen ble laget, eventuelt datoen den sist ble oppdatert.

Har du noen innspill til § 5-9 femte ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) situasjonsplanens målestokk

Situasjonsplanen skal være påført hvilken målestokk den er i.

Har du noen innspill til § 5-9 femte ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg

Situasjonsplanen skal angi tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, slik at det er enkelt å se hvilken eiendom tiltaket befinner seg på. Der tiltaket plasseres på veldig store eiendommer, i sjøen eller andre steder der adresse og gårds- og bruksnummer ikke er egnet til å angi hvor tiltaket befinner seg, skal dette angis på annen entydig måte.

Har du noen innspill til § 5-9 femte ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) tiltakets plassering og utstrekning i kartet, inkludert eventuelle deler under bakken

Selve tiltaket må alltid vises på situasjonsplanen, for å vise tiltakets nøyaktige plassering og utstrekning. Dette gjelder også eventuelle deler av tiltaket som ligger under bakken. Der deler av tiltaket ligger under bakken, må dette vises på en tydelig måte, for eksempel ved at det tegnes inn med en stiplet linje.

Har du noen innspill til § 5-9 femte ledd bokstav d)?

Ikke svart

3.7.2.7 Generelle merknader til sjette ledd

Bestemmelsens sjette ledd lister opp opplysninger som en situasjonsplan skal inneholde dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden. Hvilke opplysninger som er relevante og nødvendige vil variere. Det må vurderes konkret om opplysningen er relevant og nødvendig i den enkelte saken.

Har du noen generelle innspill til § 5-9 sjette ledd?

Ikke svart

3.7.2.8 Merknader til de enkelte bokstavene i sjette ledd

a) markering av byggverk som skal rives

Byggverk som skal rives må vises på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) målsetting av tiltaket

Tiltaket skal målsettes med utvendige mål på situasjonsplanen, for alle tilfeller der tiltaket har en utstrekning. Denne målsettingen er nødvendig for å enkelt og entydig dokumentere tiltaket det søkes om. Det gjør det også mulig å vurdere tiltakets areal og eventuelle krav knyttet til størrelser, lengder, bredder og lignende, fra loven, byggesaksforskriften eller arealplan. Hvor overordnede eller detaljerte målsettingene skal være vil avhenge av hvilke krav de eventuelt skal brukes til å dokumentere.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) tiltakets møneretning

Der tiltaket har et møne, skal situasjonsplanen vise tiltakets møneretning. Dette er nødvendig for å dokumentere tiltaket det søkes om. Det kan også være nødvendig for å vurdere krav i arealplan eller tiltakets visuelle kvaliteter.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) tiltakets minsteavstand til nærliggende byggverk

Der tiltaket ligger i nærheten av andre byggverk, både eksisterende og nye, skal minsteavstand til nærliggende byggverk målsettes på situasjonsplanen. Dette kan være nødvendig for å dokumentere om byggverket skal regnes som frittliggende eller ikke, altså minimum 1 meter fra andre byggverk. Tiltakets avstand til nærliggende byggverk kan også ha betydning for om kommunen godkjenner plasseringen etter plan- og bygningsloven § 29-4 og for kommunens vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) tiltakets minsteavstand til nabogrenser

Byggverks avstand til nabogrenser er regulert enten gjennom plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, krav i forskriften eller krav i arealplan. Der tiltaket plasseres i nærheten av nabogrensen, vil det være nødvendig å målsette tiltakets minsteavstand til nabogrenser, for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket oppfyller disse kravene. Det kan også være andre krav, for eksempel i arealplan, som gjør at det er nødvendig å oppgi tiltakets minsteavstand til nabogrenser.

Der det er åpenbart at tiltakets plassering ikke kommer i konflikt med avstandsregler til nabogrenser, eller andre krav der denne avstanden er relevant, vil det ikke være nødvendig å vise minsteavstanden. Tiltaket skal likevel oppfylle disse kravene med god margin for at det skal være *åpenbart*.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) tiltakets minsteavstand til midten av vei

Der tiltaket plasseres nær en vei, og tiltaket ikke er plassert i tråd med en byggegrense mot vei som er vist i kartet, må tiltakets minsteavstand til vei målsettes på situasjonsplanen. Avstanden skal målsettes til veiens midtlinje. Der tiltaket ligger i nærheten av flere veier, for eksempel i et kryss, skal situasjonsplanen målsettes avstanden til alle veiene.

Der det er åpenbart at tiltakets plassering ikke kommer i konflikt med avstandskrav til veien, vil det ikke være nødvendig å vise minsteavstanden. Tiltaket skal likevel oppfylle disse kravene med god margin for at det skal være *åpenbart.*

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) tiltakets minsteavstand til kanten av vei

I de tilfellene der avstandskravet til vei gjelder til kanten av den regulerte veien, skal tiltakets minsteavstand til vei målsettes på situasjonsplanen. Dette gjelder der tiltaket er omfattet av en reguleringsplan som er vedtatt før 31.12.1963 og planen ikke har eksplisitte bestemmelser om plassering eller avstand til vei. Der tiltaket ligger i nærheten av flere veier, for eksempel i et kryss, skal situasjonsplanen vise avstanden til alle veiene.

Der det er åpenbart at tiltakets plassering ikke kommer i konflikt med avstandskrav til veien, vil det ikke være nødvendig å vise minsteavstanden. Tiltaket skal likevel oppfylle disse kravene med god margin for at det skal være *åpenbart.*

Der det søkes om dispensasjon for avstand til vei, også der avstandskravet er regulert til midten av veien, gjennom en byggegrense eller gjennom en bindende plassering, vil det også kunne være nødvendig å målsette minsteavstanden til kanten av veien.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav g)?

Ikke svart

h) tiltakets minsteavstand til nærmeste spors midtlinje

Etter jernbaneloven § 10 er det forbudt uten tillatelse fra eier av kjøreveien (jernbanesporet), å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Der tiltaket ligger i nærheten av spor som er omfattet av jernbaneloven, skal situasjonsplanen vise avstanden til nærmeste spors midtlinje.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) tiltakets minsteavstand til sjø, ved alminnelig høyvann

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 kan ikke andre tiltak etter lovens § 1-6 første ledd enn fasadeendringer settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Der tiltaket plasseres i nærheten av eller innenfor dette 100-metersbeltet, og det ikke er regulert en spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan, må avstanden til sjø målsettes på situasjonsplanen.

Der det er åpenbart at tiltakets plassering ikke kommer i konflikt med byggeforbudet i strandsonen, vil det ikke være nødvendig å vise minsteavstanden. Tiltaket skal likevel oppfylle disse kravene med god margin for at det skal være *åpenbart*.

Der tiltaket søkes om med dispensasjon fra byggegrense mot sjø, må situasjonsplanen også målsette minsteavstanden til sjøen.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav i)?

Ikke svart

j) tiltakets minsteavstand til vassdrag, ved normalvannstand

Der tiltaket ligger i nærheten av vassdrag, skal tiltakets minsteavstand til vassdrag målsettes på situasjonsplanen, så lenge tiltaket ikke plasseres i tråd med en regulert byggegrense mot vassdraget. Dette er fordi det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav j)?

Ikke svart

k) tiltakets minsteavstand til offentlige vann- og avløpsledninger

Der tiltaket har krav om vannforsyning og bortledning av avløpsvann, etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 første ledd, men offentlig vann- og avløpsledning ikke går over eiendommen eller i vei som støter til den, må tiltakets minsteavstand til offentlige vann- og avløpsledninger målsettes på situasjonsplanen. Dette er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket likevel har en tilknytningsplikt til offentlig nett gjennom ordlyden «over nærliggende areal» i §§ 27-1 og 27-2 andre ledd. Avstanden skal måles, så lenge offentlige vann- og avløpsledninger vises på utsnittet av situasjonskartet.

Avstanden kan også være nødvendig å målsette der kommunen vurdere å godkjenne «annen ordning» etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 andre ledd, der tilknytning er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, for eksempel der ledningene faktisk går over eiendommen, men de ligger på andre siden av en veldig stor eiendom.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav k)?

Ikke svart

l) tiltakets minsteavstand til høyspentledninger

Avstand til høyspentledninger er et hensyn som kan vektlegges ved kommunens vurdering av byggverkets plassering etter pbl. § 29-4. Der tiltaket ligger i nærheten av høyspentledninger, skal tiltakets minsteavstand til ledningene angis på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav l)?

Ikke svart

m) tiltakets minsteavstand til ledninger i grunnen

Ledninger i grunnen er et hensyn som kan vektlegges ved kommunens vurdering av byggverkets plassering etter pbl. § 29-4. Der tiltaket ligger i nærheten av ledninger i grunnen, også der disse er private, skal tiltakets minsteavstand til ledningene angis på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav m)?

Ikke svart

n) markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad

Ofte søkes det om flere byggetiltak i samme søknad. Da skal alle de omsøkte tiltakene vises på situasjonsplanen.

Der det derimot søkes om flere tiltak i *ulike* søknader, og der tiltakene er på samme eiendom eller der tiltakene har tilknytning til hverandre på en annen måte, kan markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad være relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav n)?

Ikke svart

o) markering av areal på naboeiendom som søkes brukt for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeid

Der det søkes om å bruke nabogrunn for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeider etter plan- og bygningsloven § 28-3, skal de arealene det søkes om å bruke markeres på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-9 sjette ledd bokstav o)?

Ikke svart

3.7.2.9 Generelle merknader til syvende ledd

Bestemmelsens syvende ledd gjelder opplysninger som kan være nødvendige å dokumentere i søknaden, men som ikke *må* vises på situasjonsplanen så lenge de vises på tegninger som fremgår av ny § 5-10.

For enkle tiltak, som ikke har så mange opplysninger som det er relevant eller nødvendig å dokumentere, kan det være hensiktsmessig å vise alle opplysningene på situasjonsplanen og dermed slippe å lage for eksempel en utomhusplan i tillegg. For større tiltak, eller tiltak som på andre måter har mange opplysninger som det er nødvendig å vise, vil det ofte være nødvendig å dele opplysningene ut over flere forskjellige tegninger for at informasjonen skal være oversiktlig og lett lesbar. Det er heller ikke noe i veien for at opplysningene fremgår av både situasjonsplanen og tegninger, så lenge dokumentene er lett lesbare. Hva som vil være nødvendig eller en god løsning vil være en konkret vurdering i den enkelte saken.

Det er opp til søker å bestemme om opplysningene skal fremgå av situasjonsplanen eller av tegninger etter ny § 5-10. Så lenge alle de nødvendige opplysningene fremgår av tegningene, og dokumentene er entydige og lett lesbare, kan ikke kommunen kreve at opplysningene etter bestemmelsens syvende ledd skal vises på situasjonsplanen.

Har du noen generelle innspill til § 5-9 syvende ledd?

Ikke svart

3.7.2.10 Merknader til de enkelte bokstavene i syvende ledd

a) gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel

Der tiltaket krever ny, endret eller endret bruk av atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel etter plan- og bygningsloven § 27-4, må situasjonsplanen vise gang- og/eller kjøreatkomst, der dette ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) avkjørsel til offentlig vei

Der tiltaket medfører ny, endret eller endret bruk av avkjørsel til offentlig vei, må situasjonsplanen vise avkjørselen, der den ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) frisiktlinjer ved avkjøringspunktet

Der tiltaket innebærer ny, endret eller endret bruk av avkjørsel til offentlig, eller det plasseres byggverk nær et eksisterende avkjørselspunkt, må situasjonsplanen vise frisiktlinjer ved avkjørselspunktet, der det ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) snuplass for bil eller andre relevante kjøretøy

Der tiltaket medfører ny, endret eller endret bruk av bruk av avkjørsel til offentlig, eller der eksisterende snuplass endres, må situasjonsplanen vise snuplass for bil og/eller andre relevante kjøretøy, der det ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) parkeringsplasser

Der tiltaket har krav om parkeringsplasser, der dette skal opparbeides som en del av tiltaket og/eller tiltaket påvirker eksisterende parkeringsplasser, må parkeringsplasser vises på situasjonsplanen, der dette ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) landingsplass

Der tiltaket inneholder en landingsplass, må det vises på situasjonsplanen, der det ikke er vist på en utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) tiltakets tilknytning til vann- og avløpsanlegg

Der tiltaket har krav om vannforsyning og/eller bortledning av avløpsvann, eller tiltaket gjelder nye eller eksisterende vann- og/eller avløpsledninger, må situasjonsplanen vise tilknytning til offentlig eller privat vann- og/eller avløpsanlegg, der det ikke er vist på en ledningsplan etter ny § 5-10. Ledningene skal tegnes inn i tråd med kravene i ledningsregisterforskriften.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav g)?

Ikke svart

h) plass avsatt til uteoppholdsareal

Der tiltaket har krav om uteoppholdsareal, eller tiltaket påvirker eksisterende uteoppholdsareal, må situasjonsplanen vise plass avsatt til uteoppholdsareal, der det ikke er vist på utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) eksisterende og nytt terreng

Der tiltaket innebærer terrengendringer, må eksisterende og nytt terreng, i form av eksisterende og nye terrenglinjer, vises på situasjonsplanen, der det ikke er vist på utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav i)?

Ikke svart

j) gjerde/innhegning mot vei

Der tiltaket har krav om gjerde mot vei etter plan- og bygningsloven § 28-4, der dette skal opparbeides som en del av tiltaket og/eller tiltaket påvirker eksisterende gjerde mot vei, må gjerde mot vei vises på situasjonsplanen, der dette ikke er vist på en avkjørselsplan og/eller utomhusplan etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav j)?

Ikke svart

k) annen informasjon som viser oppfyllelse av krav i arealplan

Arealplaner kan ha ulike arealformål, hensynssoner og bestemmelser som kan påvirke tiltaket som omsøkes. Ofte er det nødvendig eller best egnet å vise at disse kravene er oppfylt gjennom opplysninger på tegningsmaterialet. Der tiltaket er omfattet av krav i arealplan som må dokumenteres ved tegning, må dette vises på situasjonsplanen, der det ikke er vist på tegninger etter ny § 5-10.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav k)?

Ikke svart

l) informasjon som viser hvordan hensynene bak et midlertidig forbud mot tiltak blir ivaretatt

Der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1, og søker har søkt om samtykke til å likevel gjennomføre tiltaket på tross av forbudet, vil det være nødvendig å dokumentere hvordan hensynene bak det midlertidige forbudet likevel blir ivaretatt, slik at tiltaket ikke vanskeliggjør planleggingen. Dette kan være nødvendig eller best egnet å vise gjennom opplysninger på tegningsmaterialet. Dette må dermed vises på situasjonsplanen, der det ikke vises på tegninger etter ny § 5-10. Hva dette vil være vil variere ut fra hvilke hensyn det midlertidige forbudet mot tiltak skal ivareta.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav l)?

Ikke svart

m) informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket

Der tiltaket er omfattet av samordningsplikten i plan- og bygningsloven § 21-5, og nødvendige uttalelser, tillatelser eller samtykker ikke er innhentet på forhånd, må søknadsdokumentasjonen inneholde informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket, innenfor sitt myndighetsområde. Dette kan være informasjon som er nødvendig eller best egnet å vise gjennom opplysninger på tegningsmaterialet. Dette må dermed vises på situasjonsplanen, der det ikke vises på tegninger etter ny § 5-10. Hva dette vil være vil variere ut fra hva det andre myndigheten skal vurdere.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav m)?

Ikke svart

n) informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt

Der tiltaket påvirker naturmangfold som er omfattet av naturmangfoldloven med tilhørende forskrifter, vil det være nødvendig å dokumentere i søknaden hvordan naturmangfoldet blir ivaretatt. Dette kan være nødvendig eller best egnet å vise gjennom opplysninger på tegningsmaterialet. Dette må dermed vises på situasjonsplanen, der det ikke vises på utomhusplan eller marksikringsplan etter ny § 5-10. Hva dette vil være vil variere ut fra hva slags type natur som blir påvirket og hvordan.

Har du noen innspill til § 5-9 syvende ledd bokstav m)?

Ikke svart

3.8 Forslag om egen bestemmelse for tegninger

3.8.1 Forslag til ny § 5-10

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til tegninger. Bestemmelsen presiserer hva formålet med tegningene er, i hvilken utstrekning de skal inngå i søknaden, hvilken form de kan leveres i, hvilken kvalitet de skal ha, hvilke tegninger som kan være relevante og hva de skal inneholde.

Kravene til innholdet på tegningene er oppdelt i informasjon alle tegninger alltid skal vise, informasjon som alle tegninger skal vise der det er nødvendig for saken og informasjon de forskjellige typene tegninger skal vise der det er relevant for saken.

Forslaget ny § 5-10 lyder slik:

> ***§ 5-10 Tegninger***
>
> *Tegninger skal dokumentere tiltakets utforming og hvorvidt tiltaket er i samsvar med rammene som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Alle relevante deler av tiltaket skal vises på tegning.*
>
> *Tegningsmateriale kan leveres som BIM, PDF eller på papir. Tegningsmateriale som leveres som BIM må leveres som byggesaksBIM og inneholde separate visninger av det som betegnes som tegninger etter denne bestemmelsen.*
>
> *Tegninger skal være entydige, lett lesbare og målverdige. Det skal kun være én tegning per side eller visning.*
>
> *Tegninger skal inngå i søknader i den utstrekning de er nødvendige eller relevante for å dokumentere tiltaket som søkes om eller for kommunens saksbehandling. Følgende tegninger kan være relevante:*

a. *plantegninger*

b. *snittegninger*

c. *fasadetegninger*

d. *terrengsnitt*

e. *utomhusplan*

f. *avkjørselsplan*

g. *ledningsplan*

h. *marksikringsplan*

i. *andre tegninger som dokumenterer krav fra arealplan*

Tegninger skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *angivelse av tiltaket eller delen av tiltaket tegningen viser*

b. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*

c. *tegningsnavn som angir hva tegningen viser*

d. *tegningens dato*

e. *tegningens målestokk*

Tegninger skal også inneholde følgende, i det omfanget det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *bygninger/bygningsdeler, bygningstekniske installasjoner, konstruksjoner og anlegg, inkludert eventuelle deler under bakken*

b. *målsetting av tiltakets utstrekning*

c. *markering av tiltaket, der tiltaket ikke omfatter hele byggverket*

d. *markering av tiltak som er gjennomført uten at de har vært søknadspliktige*

e. *markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad*

f. *tegnforklaring*

g. *eiendomsgrenser*

h. *tiltakets minsteavstand til nabogrenser*

i. *tiltakets minsteavstand til nærliggende byggverk*

j. *informasjon som viser oppfyllelse av krav i arealplan*

k. *informasjon som er nødvendig for å vise om kravene til tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe fra natur- eller miljøforhold er oppfylt*

l. *målsetting eller andre opplysninger som viser oppfyllelse av tekniske krav, der det er søkt om unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-1 for det tekniske kravet*

m. *informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket*

n. *informasjon som viser hvordan hensynene bak et midlertidig forbud mot tiltak blir ivaretatt*

Plantegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *inndeling i boenheter/bruksenheter*

b. *rombenevnelser/bruksformål*

c. *markering av bærende konstruksjoner, brannskille eller lydskille som fjernes eller endres og andre former for vesentlig endring eller reparasjon*

d. *plassering av eventuelle snitt*

Snittegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *kotehøyde for innplassering av byggverket*

b. *inndeling i etasjer*

c. *markering av bærende konstruksjoner, brannskille eller lydskille som fjernes eller endres og andre former for vesentlig endring eller reparasjon*

d. *takvinkel*

e. *gesimshøyde*

f. *mønehøyde*

g. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

h. *målsetting av tiltaket under bakken*

i. *ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

j. *eksisterende og nytt terreng*

k. *målsetting av terrenginngrep*

Fasadetegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *materialbruk og detaljering*

b. *fargebruk*

c. *skilt- og reklameinnretninger*

d. *takvinkel*

e. *gesimshøyde*

f. *mønehøyde*

g. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

h. *ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

i. *eksisterende og nytt terreng*

j. *målsetting av terrenginngrep*

k. *nærliggende byggverk*

l. *plassering av veier og annen infrastruktur*

Terrengsnitt skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *støttemurer, trapper, ramper, levegger og andre konstruksjoner*

b. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

c. *målsetting av tiltaket under bakken*

d. *eksisterende og nytt terreng*

e. *målsetting av terrenginngrep*

f. *plassering av veier og annen infrastruktur*

g. *stigningsforhold på kjøreatkomst*

h. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

Utomhusplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *støttemurer, trapper, ramper, levegger, støyskjermer og andre konstruksjoner*

b. *opparbeiding av uteareal*

c. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel*

d. *avkjørsel til offentlig vei*

e. *frisiktlinjer ved avkjørselspunktet*

f. *parkeringsplasser*

g. *snuareal for bil eller andre relevante kjøretøy*

h. *landingsplass*

i. *plass avsatt til uteoppholdsareal*

j. *eksisterende og nye terrenglinjer*

k. *gjerde mot vei*

l. *vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres*

m. *arealer som skal brukes til infiltrasjon eller fordrøyning av overvann*

n. *forsvarlig avledning av overvann*

o. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

p. *markering av areal på naboeiendom som søkes brukt for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeid*

Avkjørselsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for allmenn ferdsel*

b. *avkjørsel til offentlig vei*

c. *frisiktlinjer ved avkjørselspunktet*

d. *bredde på kjøreatkomst*

e. *stigningsforhold på kjøreatkomst*

f. *parkeringsplasser*

g. *snuareal for bil eller andre relevante kjøretøy*

h. *eksisterende og nye terrenglinjer*

i. *gjerde mot vei*

j. *vegetasjon*

Ledningsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *offentlige vann- og avløpsanlegg*

b. *private vann- og avløpsanlegg, inkludert nye eller endrede stikkledninger*

> c. *tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett*
>
> *Marksikringsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:*
>
> a. *opparbeiding av uteareal*
>
> b. *arealer der skal gjøres terrenginngrep, inkludert byggegrop*
>
> c. *arealer som skal være helt frie for inngrep*
>
> d. *vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres*
>
> e. *nødvendige sikringstiltak*
>
> *Listen over krav til innhold på tegninger er uttømmende.*

3.8.2 Nærmere om forslaget

I kravene til søknadsopplysninger i ny §§ 5-3 og 5-5, er tegninger nevnt som opplysninger som skal følge med søknaden dersom de er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden. Det innebærer at det ikke *alltid* er krav om at tegninger skal følge søknaden. Kravene i foreslåtte § 5-10 gjelder bare der det er et krav om tegninger.

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med en egen bestemmelse for tegninger, for å gjøre det tydeligere hva som kreves av denne dokumentasjonen, ettersom det er mange mangler knyttet til tegningsdokumentasjonen i søknader i dag. Bestemmelsen om tegninger foreslås for å tydeliggjøre hvilke tegninger som kan være relevante i en byggesøknad, hvilken kvalitet de skal ha og hvilke opplysninger tegningene skal inneholde.

Opplysningene er nødvendige for at både søker og kommunens saksbehandler skal kunne vurdere om tiltaket oppfyller flere av de materielle kravene som stilles til tiltaket i loven, ettersom mange av disse opplysningene best vises på tegning. Tegninger med nødvendige opplysninger er også nødvendig for at kommunen kan gjennomføre flere av sine skjønnsmessige vurderinger i saksbehandlingen. I tillegg til dette skal tegninger dokumentere utformingen av tiltaket for ettertiden. For at man i fremtiden skal kunne vite hva som faktisk er godkjent situasjon på eiendommen, er det viktig at det kommer tydelig frem av tegningene.

Utformingen til bestemmelsen, som uttømmende lister, vil både kunne bidra til at det sendes inn nødvendige tegninger og at tegningene fylles ut med nødvendige opplysninger fra søker, men også bidra til at kommunene ikke krever flere opplysninger enn den har hjemmel til å kreve i saksbehandlingen. Slik vil bestemmelsen kunne bidra til færre mangler knyttet til tegninger, men også at kommunen ikke går ut over sitt myndighetsområde.

Bestemmelsen er i hovedsak en synliggjøring av allerede eksisterende krav i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk. Bestemmelsen gir ikke uttrykk for nye krav til opplysninger, men samler opplysningskravene til tegninger i én bestemmelse. At kravene til tegninger gjøres eksplisitte i en egen bestemmelse, vil kunne bidra til mer forutberegnelighet for innbyggere og utbyggere. Samtidig vil slike eksplisitte krav kunne bidra til å legge til rette for fremtidige digitale prosesser, som for eksempel automatisert validering krav som er dokumentert på tegninger.

Under gis det kommentar til de enkelte leddene i bestemmelsen. Til bestemmelsens sjette til fjortende ledd gis det merknader bare i den utstrekningen de enkelte kravene ikke er kommentert tidligere, enten i denne bestemmelsen eller i merknadene til ny § 5-9.

Hva synes om grepet med å regulere krav som stilles til situasjonsplan spesifikt?

Ikke svart

Har du noen generelle innspill til § 5-10?

Kommentar
Vi støtter bestemmelsens oppbygging og uttømmende karakter. Presiseringen om at tekniske krav som følger direkte av byggteknisk forskrift (TEK17) ikke skal dokumenteres gjennom tegninger er både viktig og riktig. Det bør fremgå enda tydeligere av veiledningen at oppfyllelse av tekniske krav etter TEK i utgangspunktet skal bekreftes gjennom ansvar og samsvarserklæringer, og ikke gjennom omfattende dokumentasjon i byggesøknaden. Dette er sentralt for å opprettholde skillet mellom kommunens saksbehandling og foretakenes ansvar, og for å unngå unødvendig detaljdokumentasjon på søknadstidspunktet.

Viser også til vår generelle bekymring om krav i arealplan og at det må komme tydeligere avgrensning i forskrift og veiledning av når de ulike kartene og tegningene kan kreves. Se også vår generelle kommentar til *Kapittel 3 – Situasjonskart, situasjonsplan og tegninger.*

Er det noen krav til opplysninger som mangler i § 5-10?

Ikke svart

3.8.2.1 Merknader til første ledd

Foreslåtte § 5-10 første ledd angir formålet med innsending av tegninger i byggesøknader. Tegninger er den primære dokumentasjonen av tiltakets utforming i byggesaker og den primære måten å dokumentere at tiltaket oppfyller relevante krav fra loven og arealplan i søknaden. Tegningene er derfor nødvendige som grunnlag for de vurderingene kommunen skal gjøre i byggesaken og for å dokumentere for ettertiden hva som har blitt søkt om og eventuelt gitt tillatelse til.

Alle relevante deler av tiltaket må av denne grunn vises på tegning. Det vil for eksempel si at der tiltaket berører alle plan i en bygning, må det sendes inn plantegninger av alle etasjene. Det vil også si at plantegninger og fasadetegninger må vise hele etasjen/bygningen, fordi det er nødvendig for at kommunen skal kunne gjøre gode vurderinger og for at det skal være tydelig for ettertiden hva som er godkjent situasjon for bygningen. Det betyr likevel ikke at hele etasjer må tegnes opp på nytt når det skal søkes om et lite tiltak i en stor bygning. Det vil holde at siste godkjente tegning av etasjen brukes som underlag, og så plasseres inntegningen av tiltaket «oppå». Det er også mulig å sende inn utsnitt som bare viser tiltaket, i tillegg til tegning av hele bygningen, om det er ønskelig.

Har du noen innspill til § 5-10 første ledd?

Ikke svart

3.8.2.2 Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer hvilken form tegninger kan leveres i. I tillegg til PDF, som er det klart vanligste i byggesaker i dag, kan tegninger også leveres som BIM. BIM-filen må da leveres som byggesaksBIM, slik at den kan benyttes i saksbehandlingen. Se merknader til dette i punkt 3.5.2. Tegningene må da lages som en separate visninger i filen, slik at saksbehandler kan se dem som 2D-tegninger og gjøre de vurderingene som ellers gjøres i byggesaken, i tillegg til at det er nødvendig å arkivere for ettertiden.

I tillegg til disse alternativene, kan situasjonskartet leveres på papir, der byggesøknaden leveres analogt.

Har du noen innspill til § 5-10 andre ledd?

Ikke svart

3.8.2.3 Merknader til tredje ledd

Bestemmelsens fjerde ledd angir at tegninger skal være entydige, lett lesbare og måleverdige. Det betyr at linjer, målsettinger, tekst og lignende skal være entydig å forstå hva betyr og hva de viser. Linjer, målsettinger, tekst og lignende skal heller ikke ligge oppå hverandre på en sånn måte at de skjuler nødvendig informasjon. At tegninger er måleverdige betyr at det går an å måle ut avstander ut fra tegningene og at tegningene faktisk er i den målestokken som er oppgitt.

Det er videre angitt at det kun skal være én tegning per side eller visning, for eksempel bare plantegning av én etasje per side. Dette gjør at det er lettere å se og validere at alle relevante tegninger er sendt med søknaden og det vil på sikt kunne gjøre det lettere å gjennomføre automatiske valideringer av krav ut fra søknadsdokumentasjonen. I tillegg gjør det det vesentlig enklere å holde god oversikt over hva som til enhver tid er godkjent situasjon på eiendommen Om det for eksempel gjøres endringer i bare én etasje gjennom en byggesak, så sitter man ikke igjen med tegninger som viser plantegningen av flere etasjer, men der ikke alle viser godkjent situasjon lenger.

Har du noen innspill til § 5-10 tredje ledd?

Ikke svart

3.8.2.4 Generelle merknader til fjerde ledd

Bestemmelsens fjerde ledd angir hvilke tegninger som skal sendes inn med søknaden. Det skal ikke sendes inn mer tegningsdokumentasjon enn det som er nødvendig for å dokumentere tiltaket og for å gi kommunen de opplysningene som er nødvendige i saksbehandlingen. Det betyr blant annet at det kun er de tegningstypene som

viser forhold som blir berørt av tiltaket, som skal sendes inn med søknaden. For enkelte tiltak vil bare én tegningstype være nødvendig, for eksempel plantegning. For andre tiltak vil alle tegningstypene være nødvendige.

Bestemmelsens fjerde ledd lister opp hvilke ulike tegningstyper som kan være relevante i en søknad. I tillegg til de spesifikke tegningstypene som listes opp i bokstav a- h, åpner bokstav i opp for at andre tegninger som dokumenterer krav fra arealplan også kan være relevante. Hva slags tegninger det vil være, kommer an på hva som er kravene i arealplanen.

Har du noen generelle innspill til § 5-10 fjerde ledd?

Ikke svart

3.8.2.5 Merknader til de enkelte bokstavene i fjerde ledd

a) plantegninger

Plantegninger vil blant annet være relevante ved oppføring, tilbygg, påbygg og underbygg av bygninger, og der planløsninger og/eller bruk av bygninger endres.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) snittegninger

Snittegninger vil blant annet være relevante ved oppføring, tilbygg, påbygg og underbygg av byggverk, og der et eksisterende byggverks konstruksjon, høyde eller møte med bakken på andre måter påvirkes.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) fasadetegninger

Fasadetegninger vil blant annet være relevante ved oppføring, tilbygg, påbygg og underbygg av byggverk, og der et eksisterende byggverks utforming, høyde eller møte med bakken på andre måter påvirkes.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) terrengsnitt

Terrengsnitt kan blant annet være relevant ved oppføring av byggverk, terrengendringer og der plassering i terrenget på andre måter er viktig.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) utomhusplan

Utomhusplan kan blant annet være relevant ved oppføring og tilbygg av byggverk, og der utearealer på andre måter påvirkes. Der forholdene er enkle, kan opplysningene i stedet vises på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) avkjørselsplan

Avkjørselsplan kan være relevant der tiltaket innebærer ny, endret eller endret bruk av avkjørsel til offentlig vei. Der forholdene er enkle, kan opplysningene i stedet vises på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) ledningsplan

Ledningsplan kan være relevant ved oppføring av bygninger som har krav til vannforsyning og avløp, eller der tiltaket på andre måter påvirker offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Der forholdene er enkle, kan opplysningene i stedet vises på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav g)?

Ikke svart

h) marksikringsplan

Marksikringsplan kan være relevant der tiltaket kan påvirke naturverdier eller der det stilles andre særlige krav til byggegrunnen. Der forholdene er enkle, kan opplysningene i stedet vises på situasjonsplanen.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) andre tegninger som dokumenterer krav fra arealplan

Arealplaner kan stille krav som er nødvendig eller best egnet å vise på tegning, men som ikke faller inn under noen av tegningstypene i bokstav a-h. Der det er tilfellet kan det være relevant å sende inn andre tegninger som dokumenterer krav fra arealplan. Hva slags tegninger det vil være, vil være avhengig av de aktuelle kravene i arealplan.

Har du noen innspill til § 5-10 fjerde ledd bokstav i)?

Ikke svart

3.8.2.6 Generelle merknader til femte ledd

Bestemmelsens foreslåtte femte ledd lister opp opplysninger som tegningene *alltid* skal inneholde. Disse opplysningene skal oppgis uavhengig av tegningstype og er først og fremst opplysninger om *hva* tegningene viser.

Har du noen generelle innspill til § 5-10 femte ledd?

Ikke svart

3.8.2.7 Merknader til de enkelte bokstavene i femte ledd

a) angivelse av tiltaket eller delen av tiltaket tegningen viser

Det skal være tydelig hvilket tiltak tegningen viser. Dette kan være angivelser som «Oppføring hus 1», «Oppføring støttemur», «Tilbygg enebolig», «Fasadeendring» osv.

Har du noen innspill til § 5-10 femte ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg

Tegninger skal angi tiltakets gateadresse og gårds- og bruksnummer, slik at det er enkelt å se hvilken eiendom tiltaket befinner seg på. Der tiltaket plasseres på veldig store eiendommer, i sjøen eller andre steder der gateadresse og gårds- og bruksnummer ikke er egnet til å angi hvor tiltaket befinner seg, skal dette angis på annen entydig måte.

Har du noen innspill til § 5-10 femte ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) tegningsnavn som angir hva tegningen viser

Det skal være entydig hva tegningen viser. Dette kan være angivelser som «Plantegning 1. etasje», «Fasade nord», «Snitt A» osv.

Har du noen innspill til § 5-10 femte ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) tegningens dato

Tegninger skal være påført datoen tegningen ble laget, eventuelt datoen den sist ble oppdatert.

Har du noen innspill til § 5-10 femte ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) tegningens målestokk

Tegninger skal være påført hvilken målestokk de er i.

Har du noen innspill til § 5-10 femte ledd bokstav e)?

Ikke svart

3.8.2.8 Merknader til sjette ledd

Bestemmelsens forslåtte sjette ledd lister opp opplysninger som kan være relevant og nødvendig å vise på alle de forskjellige tegningstypene. De forskjellige opplysningene skal vises i det omfanget de er nødvendige. Det vil for eksempel si at i en konkret sak så kan en opplysning være nødvendig å vise på én tegningstype, men ikke en annen, eller det kan være nødvendig å vise den på alle. Det betyr også at hvor detaljerte de forskjellige opplysningene skal være, vil avhenge av tiltaket.

Bestemmelsens bokstav a er opplysninger som i de fleste tilfeller er nødvendige for å vise tiltakets utforming. Bokstavene b, c, d og e kan være nødvendige for å vise omfanget av tiltaket, og hva som eventuelt ikke omfattes av søknaden. Bokstav f om tegnforklaring kan spesielt være nødvendig for å angi hva forskjellige markeringer eller linjetyper betyr.

Bokstav k kan blant annet være nødvendig for å dokumentere at nødvendige sikringstiltak er inkorporert i tiltaket. Den tekniske utformingen av sikringstiltakene skal ikke dokumenteres.

Som den klare hovedregelen skal ikke tekniske krav som følger direkte av loven eller av byggteknisk forskrift (TEK) dokumenteres på tegninger. Kommunen skal heller ikke etterspørre det, med mindre den fører tilsyn. Dette gjelder også relativt «vanlig» dokumentasjon som romhøyde. Unntaket fra denne klare hovedregelen er der tiltaket søkes om med unntak eller dispensasjon fra disse tekniske kravene. Det kan i enkelte av disse tilfellene være nødvendig eller best egnet å dokumentere på tegning hva avviket i unntaks- eller dispensasjonssøknaden faktisk går ut på.

Har du noen innspill til § 5-10 sjette ledd?

Ikke svart

3.8.2.9 Merknader til syvende ledd

Plantegninger skal vise inndeling i boenheter og/eller bruksenheter. Plantegninger skal også vise planløsning med rombenevnelser/bruksformål. Planløsningen trenger ikke å inneholde alle detaljer, men rominndelingen og bruken må være detaljert nok vist til at kommunen kan vurdere om hele tiltaket er i tråd med det arealformålet, hvilke arealer som er hoveddel og hvilke som er tilleggsdel og om tiltaket medfører noen bruksendringer. Planløsningen skal også danne et godt nok grunnlag for at tiltakshaver og kommunen for *fremtidige* søknader kan vurdere hva som medfører bruksendring og ikke.

Der søknaden omfatter endring av bærende konstruksjoner, brannskille eller lydskille, eller andre former for vesentlig endring eller reparasjon, må det markeres hvor disse gjøres, så fremt det er relevant å vise tiltaket på tegning.

Der det sendes inn snittegninger som en del av søknaden, skal plassering av snitt vises på plantegningene, slik at det er entydig hvilken del av byggverket snittet viser.

Har du noen innspill til § 5-10 syvende ledd?

Ikke svart

3.8.2.10 Merknader til åttende ledd

Snittegninger skal vise innplasseringen av byggverket i terrenget, i form av kotehøyde, og i hvilken grad bygninger er inndelt i etasjer.

Snittegningene skal også vise relevante høydeangivelser. Gesims- og mønehøyde skal målsettes i tråd med TEK § 6-2. Disse skal målsettes til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, der ikke annet er angitt i arealplan. Målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner kan være relevant der tiltaket utelukkende gjelder en bygningsdel eller konstruksjon, der det er stilt spesifikke krav til disse, for eksempel i arealplan, eller det på andre er nødvendig for å vise at krav til tiltaket er oppfylt. Målsetting av tiltaket under bakken kan for eksempel innebære å målsette høyden på tiltaket under bakken eller overdekning over tiltak som ligger helt under bakken.

Snittegninger skal vise terrenglinjer for eksisterende og nytt terreng, helt til disse møtes, og der det er nødvendig skal terrenginngrep målsettes.

Har du noen innspill til § 5-10 åttende ledd?

Ikke svart

3.8.2.11 Merknader til niende ledd

Fasadetegninger skal vise fasadeutforming, som kan inkludere blant annet materialbruk, detaljering, fargebruk og skilt- og reklameinnretninger. Dette skal vises i den utstrekningen som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav som stilles til tiltaket, for eksempel i arealplan, og for at kommunen skal kunne vurdere tiltakets visuelle kvaliteter.

Der det er nødvendig for å vurdere tiltakets visuelle kvaliteter, tiltakets plassering eller på andre måter tiltakets påvirkning på omgivelsene, kan det være nødvendig å også vise nærliggende byggverk, i tillegg til tiltaket, eller plassering av veier og annen infrastruktur.

Har du noen innspill til § 5-10 niende ledd?

Ikke svart

3.8.2.12 Merknader til tiende ledd

Terrengsnitt viser tiltaket plassert inn i terrenget, på en større eller mindre del av eiendommen eller omgivelsene. Dette kan være relevant for å vise terrengendringer eller konstruksjoner i terrenget, eller det kan være relevant for å vise hvordan byggverk er plassert i forhold til terrenget og omgivelsene. Det kan i tillegg være relevant for å vise forhold som stigningsforhold på kjøreatkomst, gatesnitt eller plassering av infrastruktur.

Har du noen innspill til § 5-10 tiende ledd?

Ikke svart

3.8.2.13 Merknader til ellevte ledd

Utomhusplan skal vise alle relevante deler av uteareale ne, inkludert bygninger, konstruksjoner, terreng og selve opparbeidingen av uteareale ne. Det kan være aktuelt å vise vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres, spesielt der det stilles krav til dette i arealplan. Det kan også være aktuelt å vise arealer som skal brukes til infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann.

Der mengden informasjon som er relevant og nødvendig å vise på utomhusplanen er så stor at planen ikke blir lett lesbar, kan deler av informasjonen trekkes ut til egne, tematiske utomhusplaner. Det må likevel være enkelt å vurdere informasjonen på tvers, der det er nødvendig for å kunne vurdere om alle relevante krav er oppfylt.

Har du noen innspill til § 5-10 ellevte ledd?

Ikke svart

3.8.2.14 Merknader til tolvte ledd

Avkjørselsplan skal vise de forholdene som er relevante for å dokumentere avkjørselsforholdene på eiendommen.

Har du noen innspill til § 5-10 tolvte ledd?

Ikke svart

3.8.2.15 Merknader til trettende ledd

Ledningsplan skal vise både offentlige vann- og avløpsanlegg og private vann- og avløpsanlegg, inkludert nye eller endrede stikkledninger. Tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett skal markeres tydelig. Ledningene skal tegnes inn i tråd med kravene i ledningsregisterforskriften.

Har du noen innspill til § 5-10 trettende ledd?

Ikke svart

3.8.2.16 Merknader til fjortende ledd

Marksikringsplan skal vise hvordan naturverdier eller andre særskilte krav til byggegrunnen ivaretas. Denne skal derfor vise opparbeidingen av uteareal, arealer der det skal gjøres terrenginngrep i forbindelse med tiltaket, inkludert byggegrop, og arealer som skal være helt frie for inngrep, inkludert nødvendige sikringstiltak. Den skal videre vise vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres.

Har du noen innspill til § 5-10 fjortende ledd?

Ikke svart

4 Endringer i krav til vedtak i SAK kapittel 6

4.1 Gjeldende regelverk

Innholdet i et vedtak om rammetillatelse er i dag regulert gjennom § 6-4. Av veiledningen til bestemmelsen går det frem at hensikten er å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Bestemmelsens første ledd gir minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen, og er en opplisting av innhold i vedtaket, så langt det er relevant for tiltaket. Reglene skal sikre at en rammetillatelse i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene, og tiltakets «ytre rammer». Bestemmelsen har nær tilknytning til krav om søknadsdokumentasjon.

4.2 Tidligere høringsforslag

For å tydeliggjøre hva et vedtak om byggetillatelse som minimum skal inneholde, ble det foreslått en justering av bestemmelsens innhold. I tillegg ble det foreslått at § 6-4 skal gjelde for både rammetillatelse og tillatelse i ett trinn. I bestemmelsen ble henvist til at vedtak skal begrunnes etter reglene i forvaltningsloven § 25 og § 25. En del av kravene fra dagens § 6-4 ble tatt ut av forslaget, uten at det ble kommentert nærmere.

Målsettingen med endringen var å gjøre det enklere for kommunen å se hva de skulle vurdere i byggesaksbehandlingen, og dermed også kunne sikre likere saksbehandling og forståelse av vedtak på tvers av kommuner.

4.3 Tilbakemelding på tidligere høringsforslag og behovet for endring

Det er kommet innspill på at forlaget gir en uklar og upresis bestemmelse, samt at det er tatt ut en del bestemmelser i nytt forslag som ikke er begrunnet i høringsnotatet. Det er også kommet innspill på at det er problematisk med krav til innhold i vedtak da tiltak er forskjellige. Ett forslag er at bestemmelsen kan deles opp på samme måte som

kravene til søknadsdokumentasjon, ved at det er ett ledd med opplysninger som alltid skal med, og ett ledd med opplysninger som skal med der det er nødvendig.

Videre er det flere som peker på at listen ikke er komplett og foreslår supplering av bestemmelsen, eksempelvis informasjon om naturmangfold, byggverkets plassering og byggegrunn, miljøforhold mv. Flere instanser foreslår et krav om at vedtak lister opp tegninger/dokumenter som er lagt til grunn for vedtaket, informasjon om ansvarsretter og plassering i tiltaksklasse, samt kontaktperson hos ansvarlig søker med søkers referanse.

4.4 Forslag til ny bestemmelse om vedtak om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn

4.4.1 Forslag til ny § 6-3

Direktoratet opprettholder forslaget om at bestemmelsen om vedtak skal gjelde både for vedtak om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn. Bestemmelsen deles opp i opplysninger vedtaket alltid skal inneholde, opplysninger vedtaket alltid skal inneholde der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak og opplysninger vedtaket skal inneholde der det er relevant.

Listene over opplysninger inneholder flere krav og de har fått nye formuleringer, men kravene er kun en kodifisering av gjeldende rett. Listene er ikke uttømmende.

Bestemmelsen endres fra § 6-4 til § 6-3, da innholdet i dagens § 6-3 flyttes.

Forslaget til nye § 6-3 lyder slik:

> ***§ 6-3.Vedtak om* rammetillatelse *og tillatelse i ett trinn***
>
> *Vedtaket skal alltid inneholde følgende opplysninger:*
>
> a. *hvilke tiltak vedtaket gjelder*
> b. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*
> c. *om byggesaken er med eller uten ansvarlige foretak*
> d. *hvem som er tiltakshaver*
>
> *Vedtaket skal også alltid inneholde følgende, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:*
>
> a. *hvem som er ansvarlig søker*
> b. *om de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket*
> c. *om kommunen godkjenner tiltaksklasseplasseringen*
> d. *behovet for uavhengig kontroll*
>
> *Vedtaket skal også inneholde følgende opplysninger, der det er relevant:*
>
> a. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*
> b. *mottatte nabomerknader, inkludert kommunens vurdering av disse*
> c. *andre myndigheter tiltaket er samordnet med*

d. *om tiltaket utløser plankrav, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*

e. *om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner, inkludert hvilke arealplaner som er lagt til grunn for vedtaket*

f. *om tiltaket oppfyller kravene til atkomst, vannforsyning, avløp og overvann, inkludert om tiltaket har en tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp*

g. *om tiltaket utløser et krav om opparbeidelse av vei, hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for overvann, inkludert om det gis en utsettelse av opparbeidelsesplikten*

h. *om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold*

i. *om tiltaket har gode visuelle kvaliteter*

j. *om tiltakets plassering og høyde godkjennes, inkludert toleransegrensene for plasseringen*

k. *hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*

l. *hvilket kart- og tegningsgrunnlag som ligger til grunn for vedtaket*

m. *omsøkte dispensasjoner, inkludert kommunens vurdering av disse*

n. *omsøkte unntak fra tekniske krav, inkludert kommunens vurdering av disse*

o. *tillatelsens varighet, ved midlertidige tiltak eller tidsbegrensede bruksendringer*

p. *om kommunen godkjenner søknad om ansvar som selvbygger*

q. *om kommunen godkjenner søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1*

r. *om det gis samtykke til å gjennomføre et tiltak som er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*

s. *eventuelle vilkår for tillatelsen og når disse må være oppfylt*

Listen over innhold i vedtak er ikke uttømmende.

4.4.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet opprettholder forslaget om at bestemmelsen skal gjelde for vedtak om både rammetillatelse og tillatelse i ett trinn, men utvider innholdet i bestemmelsen ved å foreslå flere opplysninger vedtak om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn skal inneholde. Listen med innhold i vedtaket må ses i sammenheng med dokumentasjon i søknaden, se forslag til ny § 5-3 og § 5-5.

Vedtak skal følge forvaltningslovens regler for krav til begrunnelse, men for å unngå dobbeltregulering vil tidligere foreslåtte henvisning til forvaltningsloven tas ut.

Det vil variere fra sak til sak hva et vedtak samlet må inneholde, men enkelte opplysninger og vurderinger vil alltid være nødvendige å dokumentere i et vedtak. Ved å dele opp bestemmelsen i opplysninger vedtaket alltid skal inneholde, opplysninger vedtaket alltid skal inneholde der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak, og opplysninger vedtaket skal inneholde der det er relevant, vil det kunne hjelpe saksbehandler i å skrive vedtak om er tilstrekkelig utredet og godt begrunnet. Det kan samtidig sikre likere saksbehandling og forståelse av vedtak på tvers av kommunene.

Opplistingene i bestemmelsen er ikke en uttømmende liste over hva som kan eller skal dokumenteres i et vedtak. Det betyr at det kan være andre opplysninger eller vurderinger som også er nødvendige å dokumentere i vedtaket, for at vedtaket skal være tilstrekkelig utredet og begrunnet. Videre åpner det for at kommunene står fritt til å inkludere ytterligere opplysninger eller veiledning, som en ekstraservice til innbyggerne sine.

Forslaget endrer formål til bestemmelsen noe, fra å vise skillet mellom hva som skal vurderes i en rammetillatelse opp mot en igangsettingstillatelse, til å vise hvilke av de vurderingene kommunen gjør i saksbehandlingen som ofte vil være nødvendige å dokumentere i vedtaket.

Det er viktig å merke seg at bestemmelsen ikke er en opplisting av alle vurderingene kommunen skal gjøre i saksbehandlingen sin, og bør heller ikke brukes til det, da det er mange flere, mer finmaskede vurderinger som må potensielt må gjøres gjennom saksbehandlingen. For en slik oversikt bør kommunen heller bruke de nasjonale sjekklistene for byggesaker.

Hva synes du om den foreslåtte oppdelingen av § 6-3?

+ **Positiv**

Kommentar
Vi støtter strukturen i bestemmelsen, og mener oppdelingen bidrar til økt tydelighet for kommunens saksbehandling. Vi merker oss samtidig at listen over hva vedtaket skal inneholde ikke er uttømmende, i motsetning til listene for søknadsdokumentasjon. Dette er forståelig, gitt at kommunens skjønn i vedtaksfasen er større.

Det er imidlertid avgjørende at vilkår som skal oppfylles for videre tillatelser, herunder igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest, fremgår samlet og tydelig av vedtaket. Slik unngås at man ikke må lete etter relevante krav og forutsetninger på ulike steder. Tilsvarende må eventuelle forutsetninger som ligger til grunn for tillatelsen komme klart frem, slik at det er forutsigbart hva som forventes i den videre gjennomføringen av tiltaket.

Burde bestemmelsen også gjelde for avslag på søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn, eller kun for tillatelser?

✓ **Ja**

Kommentar
Et avslag uten tydelig angivelse av grunnlaget og hvilke krav søknaden ikke oppfyller, skaper unødig usikkerhet og bidrar til å forlenge prosessen. Vi ber derfor om at det presiseres at et avslag skal angi hvilke konkrete krav søknaden ikke oppfyller, og hva som eventuelt må rettes opp for at tillatelse kan gis.

Hvis bestemmelsen også skal gjelde for avslag, må det gjøres noen tilpasninger i bestemmelsen?

✓ **Ja**

Kommentar
For avslag bør bestemmelsen tilpasses slik at det fremgår at vedtaket skal inneholde en begrunnelse for hvilke krav søknaden ikke oppfyller, og i nødvendig grad hva som kreves for at ev. tillatelse kan gis. Første og andre ledd kan i all hovedsak stå uendret.

Har du noen andre generelle innspill til § 6-3?

Ikke svart

4.4.2.1 Generelle merknader til første ledd

Bestemmelsens første ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i et vedtak, uansett hvilket tiltak det søkes om. Dette er grunnleggende informasjon som er nødvendig i absolutt alle vedtak, for å dokumentere hva vedtaket gjelder.

Har du noen generelle innspill til § 6-3 første ledd?

Ikke svart

4.4.2.2 Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) hvilke tiltak vedtaket gjelder

Alle vedtak må inneholde informasjon om hvilke tiltak vedtaket gjelder, inkludert en beskrivelse av tiltaket eller tiltakene som omfattes. Beskrivelsen må tilpasses omfanget av søknaden, men det skal tydelig komme frem hva det er som godkjennes i rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn.

Har du noen innspill til § 6-3 første ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg

Det skal være tydelig for mottaker av vedtaket og for ettertiden hvor det godkjente tiltaket er plassert. Vedtaket må derfor oppgi tiltaket adresse og gårds- og bruksnummer. Det det er oppgitt i søknaden, bør vedtaket også opplyse om seksjonsnummer, festenummer, bygningsnummer, bolignummer eller lignende. Der tiltaket strekker seg over flere eiendommer, skal det opplyses om det i vedtaket og de berørte eiendommene skal angis i vedtaket.

Der tiltaket ikke har en adresse, holder det å oppgi annen informasjon som viser plasseringen. Der tiltaket ikke er plassert på en eiendom, for eksempel fordi det er plassert i sjø, eller der tiltaket plasseres på veldig store eiendommer, må plasseringen oppgis på andre måter som sikrer at det er entydig hvor tiltaket er plassert.

Har du noen innspill til § 6-3 første ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) om byggesaken er med eller uten ansvarlige foretak

Det må gå frem av vedtaket om byggesaken er med eller uten ansvarlige foretak. Der byggesaken er med ansvarlige foretak, skal også vedtaket inneholde opplysninger etter bestemmelsens andre ledd.

Har du noen innspill til § 6-3 første ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) hvem som er tiltakshaver

Vedtak må opplyse om hvem som er tiltakshaver. Tiltakshaver skal også alltid være mottaker av vedtak.

Har du noen innspill til § 6-3 første ledd bokstav d)?

Ikke svart

4.4.2.3 Generelle merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer opplysninger vedtaket alltid skal inneholde der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak.

Har du noen generelle innspill til § 6-3 andre ledd?

Ikke svart

4.4.2.4 Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) hvem som er ansvarlig søker

Vedtak om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn der det er søkt med ansvarlige foretak, må opplyse om hvem som er ansvarlig søker. Dersom det er kjent og tilgjengelig for kommunen, vil det også være hensiktsmessig å opplyse om kontaktperson hos foretaket.

Har du noen innspill til § 6-3 andre ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) om de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket. Denne vurderingen må gå frem av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 andre ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) om kommunen godkjenner tiltaksklasseplasseringen

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd påse at angitte ansvarsområder er plassert i riktig tiltaksklasse. SAK § 9-3 andre ledd angir at kommunen skal godkjenne tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker. Kommunens godkjenning av plassering i tiltaksklasser må gå frem av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 andre ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) behovet for uavhengig kontroll

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd avgjøre omfanget av uavhengig kontroll. Det må fremgå av vedtaket om det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll etter § 14-2. Kommunen kan etter en konkret vurdering også stille krav om ytterligere uavhengig kontroll etter § 14-3 eller kommunen kan i særlige tilfeller helt eller delvis unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll, etter § 14-5.

Har du noen innspill til § 6-3 andre ledd bokstav d)?

Ikke svart

4.4.2.5 Generelle merknader til tredje ledd

Bestemmelsens tredje ledd regulerer opplysninger vedtaket skal inneholde der det er relevant. Det betyr at i de tilfeller dette er noe saksbehandler har vurdert i sin behandling av søknaden, skal denne vurderingen også fremgå av vedtaket om tillatelse. Det kan også være opplysninger som er nødvendige for at det skal være entydig hva vedtaket faktisk omfatter.

For enkelte helt enkle tiltak, kan det være at det ikke er behov for noen av disse opplysningene i vedtaket. For de fleste vedtak vil det likevel være nødvendig med flere av disse opplysningene, men få, om noen, vedtak skal inneholde alle opplysningene. Hvilke som vil være relevante må vurderes konkret i den enkelte saken.

Har du noen generelle innspill til § 6-3 tredje ledd?

Ikke svart

4.4.2.6 Merknader til de enkelte bokstavene i tredje ledd

a) tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter

Det må gå frem hvilket areal og etasjeantall som er lagt til grunn for vedtaket, samt om det er endringer i antall bruks- eller boenheter. Disse opplysningene er relevante for alle vedtak der tiltaket har et areal, påvirker etasjeantallet og/eller berører antallet bruks- eller boenheter.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav a)?

Ikke svart

b) mottatte nabomerknader, inkludert kommunens vurdering av disse

Der det er mottatt nabomerknader til søknaden, må vedtaket opplyse om dette og redegjøre for innholdet. Videre må vedtaket redegjøre for kommunens vurderinger av merknadene og hvilke betydninger de har fått for utfallet.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav b)?

Ikke svart

c) andre myndigheter tiltaket er samordnet med

Der tiltaket er samordnet med andre myndigheter, må det fremkomme av vedtaket hvilke myndigheter tiltaket er samordnet med, og om myndigheten har gitt tillatelse, samtykke eller uttalelse.

I de tilfellene der det gis rammetillatelse uten at det foreligger nødvendig tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter plan- og bygningsloven § 21-5 første ledd, må det komme tydelig frem av vedtaket, inkludert informasjon om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav c)?

Ikke svart

d) om tiltaket utløser plankrav, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan

Der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan, må vurderingen av om tiltaket utløser et plankrav etter plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd, eventuelt etter kommuneplanens arealdel, fremkomme av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav d)?

Ikke svart

e) om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner, inkludert hvilke arealplaner som er lagt til grunn for vedtaket

For alle andre vedtak enn de som utelukkende gjelder tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 31-3 andre ledd, må vedtaket oppgi om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner, inkludert hvilke arealplaner som er lagt til grunn for vedtaket. Der tiltaket *ikke* er i tråd med én eller flere krav i arealplan, må dette oppgis tydelig og det må oppgis om det er søkt dispensasjon fra kravet.

Vedtaket trenger ikke å inneholde vurderinger av *hvordan* tiltaket er i tråd med alle de relevante kravene som kommunen vurderer at tiltaket oppfyller. Der kommunens vurdering av enkelte krav har vært viktige for utfallet av saken, spesielt der dette gjelder kvalitative vurderinger, vil det likevel være nødvendig å inkludere disse i vedtaket for at vedtaket skal være tilstrekkelig begrunnet.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav e)?

Ikke svart

f) om tiltaket oppfyller kravene til atkomst, vannforsyning, avløp og overvann, inkludert om tiltaket har en tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp

For tiltak der det stilles krav til atkomst, vannforsyning, avløp og/eller overvannshåndtering, må det opplyses i vedtaket om disse kravene er oppfylt, inkludert hvilke løsninger som er lagt til grunn og om tiltaket har de nødvendige privatrettslige rettighetene. Hvorvidt de konkrete vurderingene av disse kravene skal fremkomme av vedtaket, og omfanget av slike vurderinger, vil variere ut fra forholdene i saken.

Der tiltaket har en tilknytningsplikt til offentlig vann- og/eller avløpsledning, skal dette fremkomme av vedtaket. Tilsvarende gjelder også der kommunen i stedet godkjenner annen ordning.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav f)?

Ikke svart

g) om tiltaket utløser et krav om opparbeidelse av vei, hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for overvann, inkludert om det gis en utsettelse av opparbeidelsesplikten

Der tiltaket utløser krav om opparbeidelse av vei, hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for overvann, skal dette opplyses om i vedtaket. Der opparbeidelsesplikten utsettes til tiltaket ferdigstilles, må dette opplyses om, inkludert om utsettelsen gjøres betinget av tinglyst erklæring og om kommunen krever at det stilles sikkerhet for kostnadene.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav g)?

Ikke svart

h) om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold

Der tiltaket er omfattet av kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven § 28-1, skal det fremgå av vedtaket om tiltaket er utsatt for fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Der tiltaket er utsatt for fare eller vesentlig ulempe, skal vedtaket oppgi om det er dokumentert at tiltaket likevel vil få tilfredsstillende sikkerhet og om det er behov for sikringstiltak, eventuelt om kommunen stiller særskilte krav til byggegrunn, bebyggelse eller uteareal.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav h)?

Ikke svart

i) om tiltaket har gode visuelle kvaliteter

Der tiltaket påvirker omgivelsene, skal kommunens vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2 fremgå av vedtaket. Hvor omfattende en slik vurdering skal være, og hvilke vurderingstemaer som vil være relevante, vil variere ut fra tiltaket og hvor stor påvirkning det vil ha på omgivelsene.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav i)?

Ikke svart

j) om tiltakets plassering og høyde godkjennes, inkludert toleransegrensene for plasseringen

For tiltak som gjelder plassering av byggverk, skal vedtaket opplyse om kommunen godkjenner plasseringen, inkludert høydeplassering, etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd. Tilsvarende gjelder for godkjenning av byggverkets høyde. Der byggverkets plassering, avstand til nabogrense og/eller høyde er eksplisitt regulert gjennom arealplan, skal likevel ikke dette vurderes på nytt i byggesaken. Der tiltaket godkjennes med en annen plassering, skal dette begrunnes og godkjent plassering må angis i vedtaket.

Der tiltakets plassering er søkt godkjent etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, skal det fremkomme om kommunen godkjenner en slik plassering og på hvilket grunnlag.

Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene. Toleransegrensen gjelder kun for plassering og høyder fastsatt i medhold av pbl. § 29-4 første ledd første setning. Avstandskrav til nabogrense i pbl. § 29-4 andre ledd, høydebegrensinger gitt i pbl. § 29-4 første ledd tredje setning, plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller som følge av dispensasjonsvedtak, gir ingen slik justeringsadgang med mindre det fremgår uttrykkelig av plan.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav j)?

Ikke svart

k) hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt

For tiltak som berører natur, skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved utøvingen av offentlig myndighet, inkludert byggesaksbehandling, og vurderingen skal fremgå av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav k)?

Ikke svart

l) hvilket kart- og tegningsgrunnlag som ligger til grunn for vedtaket

Der kart og/eller tegninger har inngått som en del av søknadsmaterialet, må det kommer frem av vedtaket hvilket kart- og tegningsgrunnlaget som ligger til grunn for vedtaket. Dette er viktig for at det skal være helt entydig, både for tiltakshaver, naboer og for ettertiden hva som faktisk har fått tillatelse. Dette er spesielt viktig der det er sendt inn flere forskjellige versjoner av kart og tegninger i saken.

Kravet kan løses ved at kart- og tegningsgrunnlaget som ligger til grunn for vedtaket, legges ved selve vedtaket. Det kan også løses gjennom entydig henvisning til de aktuelle dokumentene i kommunens arkiv.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav l)?

Ikke svart

m) omsøkte dispensasjoner, inkludert kommunens vurdering av disse

Der det er søkt om dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-1 som en del av søknaden, skal dette alltid opplyses om i vedtaket. I tillegg skal vedtaket inneholde kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En slik vurdering skal både inneholde en vurdering av om begge de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon i bestemmelsens andre ledd er oppfylt, og om kommunen *gir* dispensasjonen etter bestemmelsen første ledd. Der dispensasjonen gis midlertidig eller det settes vilkår for dispensasjonen, skal det komme tydelig frem av vedtaket.

Der det er søkt om flere dispensasjoner i samme søknad, skal hver enkelt dispensasjon vurderes for seg.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav m)?

Ikke svart

n) omsøkte unntak fra tekniske krav, inkludert kommunens vurdering av disse

Der det er søkt om unntak fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31-4 som en del av søknaden, skal dette alltid opplyses om i vedtaket. I tillegg skal vedtaket inneholde kommunens vurdering av søknaden om unntak. I vurderingen skal kommunen legge vekt på de kriteriene som kommer frem av bestemmelsens første ledd og kommunens skal først og fremst legge søkers dokumentasjon til grunn. Der kommunens stiller vilkår etter bestemmelsens andre ledd, skal disse komme tydelig frem av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav n)?

Ikke svart

o) tillatelsens varighet, ved midlertidige tiltak eller tidsbegrensede bruksendringer

Der tiltaket er søkt om som et midlertidig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav j eller som tidsbestemt bruksendring etter bokstav d, skal tillatelsens varighet fremkomme av vedtaket.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav o)?

Ikke svart

p) om kommunen godkjenner søknad om ansvar som selvbygger

Der søknaden inneholder søknad om ansvar som selvbygger etter ny § 5-7, skal det fremkomme om kommunen godkjenner ansvaret, etter ny § 6-4.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav p)?

Ikke svart

q) om kommunen godkjenner søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1

Der søknaden inneholder søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, etter § 11-4 sjette ledd, skal det fremkomme av vedtaket om kommunen godkjenner søknaden om ansvarsrett.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav q)?

Ikke svart

r) om det gis samtykke til å gjennomføre et tiltak som er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak

Der det i søknaden er søkt om å få gjennomføre tiltaket, på tross av et gjeldende midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1, skal vedtaket oppgi om kommunen gir samtykke til å gjennomføre tiltaket, inkludert en vurdering av hvorfor tiltaket ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav r)?

Ikke svart

s) eventuelle vilkår for tillatelsen og når disse må være oppfylt

Der kommunen stiller vilkår til tillatelsen, må disse oppgis tydelig i vedtaket og det må oppgis ved hvilke milepæler disse må være oppfylt.

Har du noen innspill til § 6-3 tredje ledd bokstav s)?

Kommentar
Vi er positive til at det stilles krav om at vilkår skal fremgå tydelig, med angivelse av når de må være oppfylt. Upresise vilkår uten klart tidspunkt er en vanlig kilde til forsinkelser og konflikter i byggeprosjekter. Vi ber derfor om at det presiseres i veiledningen at vilkår skal knyttes til konkrete milepæler, som eksempelvis «før igangsettingstillatelse» eller «før ferdigattest», og ikke formuleres som løpende krav uten tidsangivelse

5 Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk – SAK kapittel 5

5.1 Gjeldende regelverk

Generelle krav til søknad og dokumentasjon følger av § 5-1. Bestemmelsen stiller generelle krav til hvordan søknaden skal utformes, hvordan den skal signeres og hvilke språk den kan være på.

Krav til erklæring om ansvarsrett kommer også frem av § 5-1, som angir erklæring om ansvarsrett skal sendes til kommunen, med kopi til ansvarlig søker. Bestemmelsen regulerer ikke innholdet i erklæringen, ut over at den skal «presenteres i en oversiktlig form».

Nabovarsling er regulert i § 5-2 og stiller blant annet krav til hva et varsel skal inneholde, varigheten av et nabovarsel og unntak fra kravet til nabovarsling.

Gjeldende § 5-3 stiller krav til utarbeidelse av og innholdet i gjennomføringsplan. Bestemmelsen regulerer også forholdet mellom gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett, der det ikke er overenstemmelse.

Gjeldende § 5-5 regulerer hvilken dokumentasjon som skal «foreligge i tiltaket» og være tilgjengelig ved tilsyn. Regelverket skiller med det mellom dokumentasjon som skal sendes til kommunen som del av søknaden og dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Gjeldende § 6-8 stiller krav om at selvbygger må sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Bestemmelsen sier ikke noe om hvordan dette skal sannsynliggjøres, men veiledningen til bestemmelsen sier noe om dette.

5.2 Tidligere høringsforslag

I den forrige høringen foreslo direktoratet å endre § 5-1 første ledd, slik at søknad og erklæring om ansvarsrett ble omtalt hver for seg. Dette ble gjort for å skille mellom krav som stilles til søknaden som helhet og krav som kun gjelder erklæring om ansvarsrett. De resterende leddene i bestemmelsen ble ikke foreslått endret.

Direktoratet foreslo flere endringer i § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hvilke opplysninger nabovarselet skal inneholde. Bestemmelsen ble delt inn i flere ledd for å lette lesbarheten, og det ble gjort enkelte endringer i rekkefølgen.

For § 5-3 om gjennomføringsplan, foreslo direktoratet en mindre endring i bestemmelsens fjerde ledd, for å presisere at gjennomføringsplan også skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn. De resterende leddene i bestemmelsen ble ikke foreslått endret.

Videre foreslo direktoratet mindre endringer i gjeldende § 5-5, for å tydeliggjøre at dokumentasjon skal foreligge i «byggeprosjektet» i stedet for i «tiltaket», at ansvarlige foretak skal være kjent med dokumentasjonen som er relevant for sitt ansvarsområde og at dokumentasjonen ikke skal sendes til kommunen, men være tilgjengelig ved tilsyn. Forslaget innebar i hovedsak språklige presiseringer av gjeldende rett, uten vesentlige materielle endringer i hvilke dokumentasjonskrav som gjelder.

Det ble også foreslått å presisere gjeldende § 6-8, ved å regulere hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at tiltaket vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Forslaget innebar at det i bestemmelsen ble angitt at kravet til sannsynliggjøring kan oppfylles gjennom egen utdannelse og/eller praksis, bruk av medhjelperes kompetanse eller bruk av innleid foretak. Formålet med forslaget var å klargjøre innholdet i kravet til sannsynliggjøring, som i hovedsak fremgår av veiledning og tolkningsuttalelser.

5.3 Tilbakemelding på tidligere høringsforslag og behovet for endring

Direktoratet har mottatt noen få innspill til forslagets § 5-1. Det kommenteres der at endringen gjør at det fremstår som at erklæring om ansvarsrett ikke er en del av søknaden og det at materialet skal «sendes i ett eksemplar» fremstår utdatert. Det kommenteres også av flere at erklæringer om ansvarsrett ikke bør kunne sendes direkte til kommunen, men må gå via søker.

Til forslagets § 5-2 om nabovarsel er det gitt innspill til at det bør komme tydeligere frem hva som faktisk skal være med i et nabovarsel, og at informasjon om dispensasjon bare skal med i nabovarsel når det berører interessene til naboer eller gjenboere.

Direktoratet har mottatt enkelte innspill til forslagets § 5-3, om gjennomføringsplan. Disse kommenterer først og fremst at kravene til gjennomføringsplan fremdeles fremstår som uklare. Det er blant annet kommentert at det er stor usikkerhet rundt kravene til innholdet i gjennomføringsplanen i de ulike søknadsfasene.

Direktoratet har mottatt enkelte innspill til forslagets § 5-7, om dokumentasjon som skal foreligge i byggeprosjektet. Høringsinstanser som har uttalt seg er i hovedsak positive til å tydeliggjøre og presisere hvilke dokumentasjonskrav som gjelder for byggeprosjektet som ikke skal sendes inn til kommunen. Samtidig etterlyses det enkelte presiseringer i bestemmelsen. Det pekes blant annet på behov for å konkretisere innholdet i enkelte bokstaver og en klargjøring av hvem som har ansvar for å sikre at ansvarlige foretak er kjent med den dokumentasjonen som skal foreligge i byggeprosjektet.

Forslag til endringer i § 6-8 om selvbygger støttes i hovedsak, men mange mener kravene fortsatt er for lite konkrete og at det er behov for tydeligere veiledning.

5.4 Oversikt over forslagene om endringer i reglene i SAK kapittel 5

Det gjøres flere større og mindre endringer og presiseringer i kravene til søknad og dokumentasjon, ut over endringene som er omtalt i de tidligere punktene. Målsettingen med endringene er å gjøre bestemmelsene mer entydige, lettere å lese og enklere å digitalisere. Det gjøres også en generell opprydning i bestemmelsene når det kommer til innhold og plassering.

Følgende endringer foreslås:

- § 5-1 Generelle krav til søknad og dokumentasjon:
  Bestemmelsen forenkles og flere av kravene fjernes. Det tydeliggjøres i hvilken grad kravene gjelder for søknader om opprettelse eller endring av eiendom. Krav knyttet til erklæring om ansvarsrett stilles i stedet i ny § 5-6.
- § 5-2 Varsel til naboer og gjenboere:
  Det gjøres flere endringer i ordlyden, både fra gjeldende bestemmelse og fra forrige høring. Endringene er ment å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva varselet skal inneholde og gjøre bestemmelsen lettere å lese.
- Ny § 5-6 Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan:
  Bestemmelsen presiserer krav til erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan, inkludert krav til innhold. Deler av kravene er videreført fra gjeldende § 5-3 Gjennomføringsplan, mens andre krav er lagt til, blant annet for å tydeliggjøre hvilke krav som stilles til innholdet i de forskjellige fasene av byggesaken.

- Ny § 5-7 Søknad om ansvar som selvbygger:
  Det nye innholdet som ble foreslått til § 6-8 Selvbygger i forrige høring, er skilt ut som en egen bestemmelse under kapittel 5 Søknad og dokumentasjon, for å tydeliggjøre at kravene gjelder til en søknad om ansvar som selvbygger.
- Ny § 5-11 Dokumentasjon som skal foreligge i byggeprosjektet:
  Inneholder informasjon som finnes i dagens § 5-5 og som var § 5-7 i den forrige høringen. Presiseringene i bestemmelsen fra forrige høring opprettholdes og det gjøres enkelte andre mindre endringer. Kravene til opplysninger som skal foreligge i byggeprosjektet deles i tillegg opp i opplysninger som alltid skal foreligge i byggeprosjektet og opplysninger som skal foreligge der de er relevante for tiltaket.

5.5 Forslag om å endre § 5-1 for å forenkle bestemmelsen

5.5.1 Forslag til endringer i § 5-1

Direktoratet foreslår forenklinger i § 5-1, inkludert at dagens andre, tredje og fjerde ledd oppheves. Det foreslås et nytt andre ledd, om krav som skal gjelde for opprettelse og endring av eiendom. Dagens femte ledd blir nytt tredje ledd.

Forslaget til endret § 5-1 lyder slik:

> **§ 5-1. Generelle krav til søknad og dokumentasjon**
>
> *Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form.*
>
> *For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, gjelder kravene til søknader og dokumentasjon i kapittel 5 så langt de passer.*
>
> *Søknad eller annen dokumentasjon* som ikke *er på* norsk, svensk eller dansk, skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

5.5.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet foreslår flere endringer i bestemmelsen, for å forenkle den, for å klargjøre hva som faktisk er krav til søknader og for å tilpasse den at de aller fleste søknader nå sendes inn elektronisk.

Erklæring om ansvarsrett er én av flere typer dokumentasjonen i søknader og i byggeprosjektet, ikke noe som er separat fra søknaden, slik dagens bestemmelse og bestemmelsen i høringsforslaget kan tolkes som. For å tydeliggjøre dette, er regler knyttet til erklæringer om ansvarsrett flyttet til ny § 5-6 om erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Den foreslåtte § 5-1 omtaler dermed kun søknader og dokumentasjon på et generelt grunnlag.

Ettersom de aller fleste søknader nå sendes inn elektronisk, og ikke på papir, fremstår kravet om at søknaden skal sendes kommunen i ett eksemplar som utdatert. Kravet foreslås derfor tatt ut av bestemmelsen.

Ettersom det forslås at tiltakshavers signatur alltid skal følge søknaden, gjennom §§ 5-3/5-5 første ledd bokstav a, er det ikke lenger behov for dagens § 5-1 andre ledd. Direktoratet foreslår derfor å oppheve bestemmelsen. For nærmere omtale, se merknadene til § 5-3 første ledd bokstav a.

Dagens tredje og fjerde ledd gir bestemmelser om formen på søknader, opplysninger og dokumentasjon. Bestemmelsene er uklare og i stor grad overflødige. Fjerde ledd er i tillegg i motstrid med eForvaltningsforskriften §

3, som gir kommunen mulighet til å bestemme hvordan den vil motta elektronisk kommunikasjon, slik som elektroniske byggesøknader. Bestemmelsene foreslås derfor opphevet. Henvisningen til bestemmelsens tredje ledd fjernes fra § 10-2 andre ledd.

Videre foreslås det et nytt andre ledd til bestemmelsen. Se egne merknader under.

Har du noen innspill til § 5-1?

Ikke svart

5.5.2.1 Merknader til nytt andre ledd

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, som omfatter forskjellige former for opprettelse og endring av eiendom, er av karakter annerledes enn andre tiltak som omfattes av byggesaksdelen av loven. Selv om mange av kravene som stilles til den typen tiltak vil være de samme som andre typer tiltak, er det også en god del av kravene som ikke er relevante. Det gjelder i tillegg en del egne krav spesifikt til disse tiltakene og til søknader om dem, jf. plan- og bygningsloven §§ 26-1 og 21-2 sjette ledd, og matrikkellova.

På bakgrunn av dette er det foreslått en bestemmelse om at for denne typen tiltak, gjelder kravene til søknader og dokumentasjon i kapittel 5 så langt de passer. Det betyr blant annet at opplysninger som for andre søknader *alltid* skal med, ikke skal med der de ikke er relevante for denne typen tiltak. Det betyr også at kravene til opplysninger i søknader og opplysninger på situasjonsplan ikke er uttømmende lister for disse søknadene, ettersom loven angir andre krav som må dokumenters oppfylt for disse tiltakene. På sikt kan det være aktuelt å lage egne bestemmelser om opplysninger i denne typen søknader, men det er ikke en del av dette forslaget.

Har du noen innspill til § 5-1 andre ledd?

Ikke svart

5.6 Forslag om å endre § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling

5.6.1 Forslag til endringer i § 5-2

Forslaget til endringer er i stor grad presiseringer for å klargjøre forståelsen av bestemmelsen og gjøre den mer lesbar. Dagens fjerde ledd om beregning av tidsfristen på 5 år etter at naboer og gjenboere fikk varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, er foreslått opphevet. Dette anses tilstrekkelig regulert etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd.

Forslaget lyder slik:

> **§ 5-2.Varsel til naboer og gjenboere**
>
> *Samtlige eiere av nabo- eller gjenboereiendom skal varsles. Når nabo- eller gjenboereiendom er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.* Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet *tomt*, *skal*

både *eiere* og *festere av tomten* varsles.

Nabovars*ling kan gjennomføres gjennom digitale løsninger som benytter Fellestjenester plan og bygg*, personlig overlevering eller registrert postsending.

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at det er tydelig hva tiltaket innebærer. Varselet skal inneholde de opplysninger etter *§ 5-3 og § 5-5* som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon *som berører interessene til naboer eller gjenboere,* skal *varselet inneholde informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra*, informasjon om hvor stort avviket er og begrunnelsen for søknad om dispensasjon.*

Nabovarsel kan blant annet unnlates for søknader som utelukkende gjelder følgende:

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

Et nabovarsel er gyldig i ett år fra utsending av varselet.

Søknaden kan ikke sendes til kommunen før fristen for å sende inn merknader til nabovarselet har utløpt, med mindre samtlige av de som er varslet har signert på at de ikke har merknader til søknaden.

5.6.2 Nærmere om forslaget

Flere av endringene fra forrige høring, blant annet ny struktur for bestemmelsen, er opprettholdt i dette forslaget. Det gjøres likevel flere endringer, for å tydeliggjøre og lette lesbarheten av bestemmelsen ytterligere. Blant annet kommer selve kravet om nabovarsling tydelig fram av bestemmelsen, og det er gitt et eget ledd om hvordan nabovarsling kan gjennomføres.

Har du noen generelle innspill til § 5-2?

Ikke svart

5.6.2.1 Merknader til første ledd

Dette leddet er flyttet tilbake som første ledd, slik det er i dagens forskrift, ettersom *hvem* som skal varsles vil være sentral informasjon i alle tilfeller. Ellers beholdes endringene i dette leddet fra forrige høring. Nytt fra forrige høring er en presisering om at samtlige eiere av nabo- eller gjenboereiendom skal varsles. Det er i tillegg tatt inn at når nabo- eller gjenboereiendom er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles. Dette står i dag i veiledningen til bestemmelsen.

Har du noen innspill til § 5-2 første ledd?

Ikke svart

5.6.2.2 Merknader til andre ledd

Forslaget om å tydeliggjøre hvordan varsling av naboer og gjenboere kan gjennomføres, gjennom å regulere dette som et eget ledd, opprettholdes.

Videre foreslås det å regulere at der nabovarsling skal gjennomføres ved elektronisk kommunikasjon, må dette gjøres gjennom digitale løsninger som benytter Fellestjenester plan og bygg. Dette betyr at innsending ved e-post eller SMS ikke er mulig. Bakgrunnen for dette er at de digitale løsningene som benytter Fellestjenester plan og bygg bruker forsendelsesmåter der avsenderen kan være trygg på at varselet kommer frem til riktig mottaker. Utfordringen med andre former for elektronisk kommunikasjon, som e-post og sms, er at et slikt varsel må følges opp og besvares av mottakeren for at avsenderen kan være sikker på at varselet har kommet frem. Kommunen har heller ingen mulighet til å kontrollere at mottakeren av en e-post eller sms faktisk er den som har krav på nabovarsel etter plan- og bygningsloven. Som før kan nabovarsel også gjennomføres ved personlig overlevering eller registrert postsending.

Hva synes du om grepet med å redusere mulighetene for hvordan nabovarsel kan gjennomføres elektronisk?

Hverken eller

Kommentar
Det er viktig at dette kan løses på en hensiktsmessig måte for utenlandske naboer. I dag fungerer e-post fint, og dersom det ikke lengre skal være lov, må det sikres at varsling til utenlandske naboer håndteres greit via Fellestjeneste Bygg eller rekommandert. Dette er viktig for å ikke skape unødige hindringer og forsinkelser i søknadsprosessen.

Har du noen andre innspill til § 5-2 andre ledd?

Ikke svart

5.6.2.3 Merknader til tredje ledd

Dagens andre ledd regulerer hvilke opplysninger nabovarselet skal inneholde. Bestemmelsen er imidlertid noe uklart formulert og viser ikke tydelig hva som er hensikten med nabovarselet.

Direktoratet foreslår derfor at det som blir nytt tredje ledd sier hva som er formålet med opplysningene i nabovarselet. Det foreslås å formulere dette som et objektivt krav om at nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at det er tydelig hva tiltaket innebærer. Ved nabovarsling skal søker ta utgangspunkt i de samme opplysningene som skal gis ved søknad etter ny § 5-3 om rammesøknad eller ny § 5-5 om søknad i ett trinn.

Det presiseres også at opplysningene skal gis i den grad de berører naboers eller gjenboeres interesser. Det betyr at ikke alle opplysningene i en søknad skal inkluderes i nabovarselet. Opplysninger om hvilke tiltak det søkes om, hvor tiltaket er plassert og tiltakets utvendige utforming, i form av for eksempel situasjonsplan og fasadetegninger, vil stort sett alltid være nødvendig, men det er også flere andre forhold som kan være relevante i nabovarselet, dersom de berører naboer eller gjenboers interesser. Dette kan for eksempel være opplysninger knyttet til eiendomsgrenser, tilknytning til infrastruktur, sikker byggegrunn, overvannshåndtering, tiltakets varighet mv.

Kravet om at nabovarsel skal inneholde opplysninger om tidligere bruk, der tiltaket medfører endret bruk, er tatt ut. Direktoratet vurdere at dette er dekket av det generelle kravet til innholdet i varselet, der det er relevante opplysninger for naboer eller gjenboere.

Har du noen innspill til § 5-2 tredje ledd?

Ikke svart

5.6.2.4 Merknader til fjerde ledd

Direktoratet foreslår opplysninger om dispensasjon i nabovarselet skilles ut i et eget ledd, for å tydeliggjøre kravene til dette. Det foreslås at nabovarselet skal inneholde opplysninger om dispensasjon bare i de tilfellene dispensasjonen berører interessene til naboer eller gjenboere, i tråd med plan- og bygningsloven § 19-1.

I tillegg til opplysninger om hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra, skal nabovarselet gi opplysninger om hvor stort avvik fra kravet det søkes om og begrunnelsen for søknaden om dispensasjon. Dette innebærer at den fullstendige begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, inkludert eventuell beskrivelse av fordeler og ulemper, skal legges ved nabovarselet. Hensikten med å legge ved begrunnelsen, er at naboene skal få tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan de selv blir berørt og kunne gi merknader til dette.

Har du noen innspill til § 5-2 fjerde ledd?

Kommentar
Merknadsteksten fra høringsnotatet med vår utheving er vi uenige i ***Dette innebærer at den fullstendige begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, inkludert beskrivelse av eventuelle fordeler og ulemper, skal legges ved nabovarselet.*** *Hensikten med å legge ved begrunnelsen, er at naboene skal få tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan de selv blir berørt og kunne gi merknader til dette.*

Boligprodusentene vil påpeke at merknadsteksten går betydelig lenger enn selve forskriftsteksten når det gjelder krav til dokumentasjon som skal sendes til naboer ved nabovarsling. Etter vår vurdering innebærer dette en vesentlig endring av gjeldende rett, uten vi kan ikke se at det er intensjonen med forskriftsendringene. Vi er enige i at dispensasjonssøknaden med begrunnelse skal nabovarsles og sendes til alle naboer og gjenboere. Men vi stiller oss kritiske til at en fullstendig begrunnelse av dispensasjonssøknaden, med detaljerte redegjørelse av alle fordeler og ulemper skal sendes naboer. Dette kan virke mer forvirrende enn opplysende for naboene, og skape unødvendig usikkerhet.
I praksis er det vanlig at dispensasjonssøknaden som vedlegges nabovarslet inneholder en overordnet begrunnelse, inkludert en generell vurdering av fordeler og ulemper. Dispensasjonssøknaden til kommunen vil inneholde en mer detaljert begrunnelse om hensikten bak bestemmelsen, fordeler og ulemper m.m. Dette er en hensiktsmessig og balansert praksis.

Vi mener merknadsteksten er uheldig og støtter den ikke. I tillegg kan den føre til at kommunene får en utvidet kontrollplikt, ikke bare av gjenparten av nabovarslet, men også av dokumentasjonen som er sendt til naboene. Dette vil medføre unødvendig ressursbruk og forsinke saksbehandlingen – både for kommunene og søkere.

Boligprodusentene ber om at merknadsteksten blir endret og at denne delen tas ut av veiledningsteksten til bestemmelsen ved ikrafttreden av endringene. Dette er viktig for å sikre at veiledningsteksten er i samsvar med både forskriftens ordlyd og gjeldende rett.

5.6.2.5 Merknader til femte ledd

Forslaget til femte ledd inneholder i praksis det samme som dagens femte ledd om de tilfellene hvor det ikke kreves nabovarsel. Oppsettet i leddet er justert noe, slik at de tre tilfellene er listet opp i bokstav a, b og c. I tillegg er bestemmelsen formulert slik at det er tydelig at den ikke er uttømmende og det er presisert at eksemplene på unntak fra krav til nabovarsel gjelder kun gjelder der søknaden utelukkende gjelder de tiltakene som er oppregnet.

Har du noen innspill til § 5-2 femte ledd?

Ikke svart

5.6.2.6 Merknader til sjette ledd

Forslaget til sjette ledd tilsvarer dagens tredje ledd, men med en forenklet ordlyd. At et nabovarsel er gyldig i ett år innebærer at det i søknad må vises til et nabovarsel som ikke er eldre enn ett år fra utsendelsen av varselet. Der det

har gått mer enn ett år fra tiltaket ble nabovarslet, må det nabovarsles på nytt før søknaden kan sendes inn til kommunen.

Har du noen innspill til § 5-2 sjette ledd?

Ikke svart

5.6.2.7 Merknader til sjuende ledd

Det er i dag ikke tydelig at søker må vente til fristen for å sende inn nabomerknader har gått ut før søknaden kan sendes inn til kommunen. Dette følger likevel av lovens system, der det blant annet fremkommer av lovens § 21-2 at «Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse, skal vedlegges.» Det vil ikke være mulig å vite om det kommer merknader, legge dem ved, kommentere dem eller faktisk imøtekomme dem i tiltaket, dersom søknaden sendes inn før fristen for å sende inn merknader har gått ut. Det er derfor presisert i forslaget at søknaden ikke kan sendes til kommunen før fristen for å sende inn merknader til nabovarselet er utløpt. Unntaket til dette er der samtlige av de som er varslet har signert på at de ikke har merknader til søknaden.

Har du noen innspill til § 5-2 syvende ledd?

Ikke svart

5.7 Forslag om ny § 5-6 for å tydeliggjøre kravene til erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan

5.7.1 Forslag til ny § 5-6

Direktoratet foreslår å flytte regler om erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan til én felles ny bestemmelse. Det gjøres en omstrukturering av innholdet fra dagens bestemmelser og kravene til innhold i erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan presiseres.

Forslaget til ny § 5-6 lyder slik:

> **§ 5-6 *Erklæring om ansvarsrett* og gjennomføringsplan**
>
> *Erklæring om ansvarsrett og melding om endring av ansvar skal alltid sendes til kommunen av søker.*
>
> *Erklæring om ansvarsrett skal angi hvilken byggesak den gjelder, inneholde nødvendig informasjon om foretaket og være signert. Videre skal erklæring om ansvarsrett angi hvilke ansvarsområder, funksjoner og tiltaksklasser foretaket erklærer ansvar for, og planlagte milepæler for gjennomføring av oppgavene.*
>
> Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak *eller der tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak. Gjennomføringsplanen skal være signert av søker.*

Ny eller oppdatert gjennomføringsplan skal sendes til kommunen *sammen med søknad* om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, *tillatelse i ett trinn*, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. *Oppdatert gjennomføringsplan skal også sendes inn sammen med* erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett.

Gjennomføringsplanen skal angi hvilken byggesak den gjelder og inneholde oversikt over ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene. *Det skal være samsvar mellom informasjonen som fremkommer av erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.* Der det *ikke er samsvar*, går erklæringen foran. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende.

Ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse til deler av tiltaket og endringstillatelse før hele tiltaket er igangsatt, skal gjennomføringsplanen vise at nødvendig prosjektering er gjennomført. Gjennomføringsplanen skal videre angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Ved søknad om tillatelse i ett trinn, igangsettingstillatelse til hele eller resten av tiltaket og endringstillatelse der hele tiltaket er igangsatt, skal gjennomføringsplanen vise at all prosjektering er fullført og at nødvendig uavhengig kontroll er gjennomført. Gjennomføringsplanen skal videre angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal gjennomføringsplanen vise *at nødvendig arbeid, inkludert nødvendig uavhengig kontroll, er fullført. Gjennomføringsplanen skal videre angi* gjenstående arbeid og *uavhengig* kontroll, *inkludert* tidsplan for ferdigstillelse.

Ved søknad om ferdigattest skal gjennomføringsplanen vise at *både* tiltaket *og eventuell uavhengig kontroll* er fullført.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, *inkludert* planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

5.7.2 Nærmere om forslaget

Ved å samle kravene til erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan i én felles bestemmelse, tydeliggjøres det at denne dokumentasjonen er tett knyttet sammen i byggesakene. Bestemmelsen har også fått en oppdatert struktur for å bedre lesbarheten og gjøre det tydelig hvilke krav som gjelder hva.

Innholdsmessig er det lagt inn en del presiseringer, spesielt når det kommer til hva erklæringer om ansvarsrett skal inneholde og hva gjennomføringsplanen skal inneholde på forskjellige søknadsstadier. Formålet har vært å tydeliggjøre det som er gjeldende krav og gjøre dem eksplisitte, ikke endre på kravsnivået.

Bestemmelsen bruker gjennomgående begrepet *søker*, i stedet for ansvarlig søker, da også byggesaker som forestås av en selvbygger kan ha krav om både erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Tilsvarende gjelder søknader som forestås av tiltakshaver, der det er krav om uavhengig kontroll.

Hva synes du om grepet med å samle kravene til erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan i én samlet bestemmelse?

Hverken eller

Ikke angitt svar i kommentarfeltet

Har du noen andre generelle innspill til § 5-3?

Kommentar
Regner med det gjennomgående skal være § 5-6 og ikke § 5-3 her på alle bestemmelsene.

5.7.2.1 Merknader til første ledd

Som flere har påpekt i høringsinnspillene sine, så blir jobben til søker vanskeligere dersom erklæringer om ansvarsrett skal sendes direkte til kommunen fra de ansvarlige foretakene, og ikke via søker. Søker har ansvaret for å koordinere all kommunikasjonen med kommunen, identifisere og avklare ansvarsområdene, utarbeide og oppdatere gjennomføringsplanen og sørge for at erklæringer om ansvarsrett er sendt inn. Dette blir vesentlig vanskeligere om ikke også erklæringer om ansvarsrett skal sendes inn via søker. Det foreslås derfor i første ledd at erklæring om ansvarsrett og melding om endring av ansvar alltid skal sendes til kommunen av søker. Endringen medfører også at § 1-3 andre ledd andre setning fjernes.

Har du noen innspill til § 5-3 første ledd?

Ikke svart

5.7.2.2 Merknader til andre ledd

I andre ledd foreslås det krav til hva erklæring om ansvarsrett skal inneholde. Dette tilsvarer den informasjonen som finnes på dagens blanketter for erklæring om ansvarsrett, med unntak av at det etter bestemmelsen også skal oppgis hvilken byggesak den gjelder. Dette vil være spesielt være viktig der det er flere byggesaker på samme eiendom.

Har du noen innspill til § 5-3 andre ledd?

Ikke svart

5.7.2.3 Merknader til tredje ledd

Bestemmelsens tredje ledd tilsvarer dagens § 5-3 første ledd første setning, men det er presisert at det også skal utarbeides en gjennomføringsplan der tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak etter ny § 3-3. Kravet i dagens § 5-3 fjerde ledd, om at søker skal signere gjennomføringsplanen, er også plassert i dette leddet.

Har du noen innspill til § 5-3 tredje ledd?

Ikke svart

5.7.2.4 Merknader til fjerde ledd

Bestemmelsens fjerde ledd inneholder innhold fra dagens § 5-3 fjerde ledd, men med enkelte språklige justeringer for å tydeliggjøre når gjennomføringsplanen skal sendes inn til kommunen.

Har du noen innspill til § 5-3 fjerde ledd?

Ikke svart

5.7.2.5 Merknader til femte ledd

Bestemmelsens femte ledd inneholder innhold fra dagens § 5-3 første, andre og tredje ledd, og regulerer opplysningene gjennomføringsplanen skal inneholde, uavhengig av hvilken fase av byggesaken man er i. Det er presisert at gjennomføringsplanen skal angi hvilken byggesaks den gjelder. Det er også tydeliggjort at det *skal* være samsvar mellom opplysningene på erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplanen, ikke bare hva som skal gå foran om det ikke er samsvar. Reguleringen av hvilke opplysninger som skal gå foran der det ikke er samsvar er likevel beholdt, for de tilfellene der dette eventuelt blir aktualisert før det oppdages at det ikke er samsvar.

Har du noen innspill til § 5-3 femte ledd?

Ikke svart

5.7.2.6 Merknader til sjette ledd

Bestemmelsens sjette ledd er nytt innhold, og regulerer hvilke opplysninger gjennomføringsplanen skal inneholde ved søknad om rammetillatelse, søknad om igangsettingstillatelse til deler av tiltaket og søknad om endringstillatelse før hele tiltaket er igangsatt.

Til disse søknadene trenger ikke all prosjektering å være fullført. Gjennomføringsplanen skal derfor vise at *nødvendig* prosjektering er gjennomført. Ved søknad om igangsettingstillatelse, og tilsvarende ved søknad om endring der tiltaket allerede er igangsatt, kan det være krav om at det skal være gjennomført uavhengig kontroll, for eksempel av brannsikkerhetskonsept eller etter krav fra kommunen. I disse tilfellene må gjennomføringsplanen også vise at dette er gjennomført. I tillegg til dette skal gjennomføringsplanen angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Opplysningene i dette leddet er nødvendige for at kommunen kan vurdere om de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 sjette ledd?

Kommentar
Boligprodusentene går sterkt imot krav om fullført prosjektering før tillatelse og igangsetting. Se også våre generelle merknader til forslaget der dette er utdypet.

5.7.2.7 Merknader til syvende ledd

Bestemmelsens sjette ledd er nytt innhold, og regulerer hvilke opplysninger gjennomføringsplanen skal inneholde ved søknad om tillatelse i ett tinn, søknad om igangsettingstillatelse til hele eller resten av tiltaket og søknad om endringstillatelse der hele tiltaket er igangsatt. Med «resten av tiltaket» menes siste igangsettingstillatelse i rekken, der søknad om igangsettingstillatelse er delt opp.

Til disse søknadene skal all prosjektering å være fullført. Gjennomføringsplanen skal derfor vise at *all* prosjektering er gjennomført. Gjennomføringsplanen skal også vise at det er gjennomført *nødvendig* uavhengig kontroll, for eksempel av brannsikkerhetskonsept eller etter krav fra kommunen. I tillegg til dette skal gjennomføringsplanen angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Opplysningene i dette leddet er nødvendige for at kommunen kan vurdere om de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 syvende ledd?

Kommentar
Boligprodusentene går sterkt imot krav om fullført prosjektering før tillatelse og igangsetting. Dette innebærer en vesentlig materiell endring fra gjeldende rett, som verken er tydelig varslet, identifisert eller konsekvensutredet i høringsnotatet, og bør derfor tas ut og eventuelt fremmes på nytt som en egen, prinsipielt begrunnet regelverksendring basert på en grundig utredning. Se også våre generelle merknader til forslaget der dette er utdypet.

5.7.2.8 Merknader til åttende ledd

Bestemmelsens åttende ledd inneholder de delene av dagnes § 5-3 femte ledd som angir krav til opplysninger på gjennomføringsplanen ved søknad midlertidig brukstillatelse. Det er presisert at gjennomføringsplanen ikke bare skal vise gjenstående arbeid, men at den også skal vise at nødvendige arbeid, inkludert nødvendig uavhengig kontroll er fullført.

Opplysningene i dette leddet er nødvendige for at kommunen kan vurdere om det bare gjenstår mindre vesentlig arbeid og om kommunen finner det ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse til hele eller deler av tiltaket, etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Har du noen innspill til § 5-3 åttende ledd?

Ikke svart

5.7.2.9 Merknader til niende ledd

Bestemmelsens niende ledd inneholder de delene av dagens § 5-3 femte ledd som angir krav til opplysninger på gjennomføringsplanen ved søknad om ferdigattest. Det er gjort en mindre språklig endring for å presisere at *både* selve tiltaket og uavhengig kontroll, der det er krav om det, skal være fullført.

Har du noen innspill til § 5-3 niende ledd?

Ikke svart

5.7.2.10 Merknader til tiende ledd

Bestemmelsens tiende ledd inneholder de delene av § 5-3 fjerde ledd som omhandler hva kommunen kan kreve ved tilsyn. Det er foretatt en mindre språklig oppdatering, uten materiell betydning.

Har du noen innspill til § 5-3 tiende ledd?

Ikke svart

5.8 Forslag om ny § 5-7 for å tydeliggjøre kravene til søknad om ansvar som selvbygger

5.8.1 Forslag om ny § 5-7

Direktoratet foreslår å innføre en ny bestemmelse om søknad om ansvar som selvbygger i § 5-7. Formålet er å tydeliggjøre hvilke krav som stilles til dokumentasjon i søknaden, ved at kravene skilles ut i en egen bestemmelse.

Forslaget til ny § 5-7 lyder slik:

> ***§ 5-7. Søknad om ansvar som selvbygger***
>
> *Søknad om ansvar som selvbygger må angi hvilke funksjoner og fagområder det søkes ansvar for.*

> *Søknaden skal sannsynliggjøre at tiltaket vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, på en eller flere av følgende måter:*
> a. *Egen utdannelse og/eller praksis,*
>
> b. *Bruk av medhjelperes utdannelse og/eller praksis*
>
> c. *Bruk av innleid foretak.*

5.8.2 Nærmere om forslaget

Sammenlignet med forrige høring foreslås det nå å dele § 6-8 slik den da var foreslått, i to bestemmelser. Kravene til søknad om ansvar som selvbygger reguleres i ny § 5-7, mens vilkårene for kommunens godkjenning videreføres i § 6-4. Ved å plassere bestemmelsen i kapittel 5 om søknad og dokumentasjon, tydeliggjøres det også at dette er opplysninger som skal fremgå av søknaden.

Det er også presisert i bestemmelsen at søknaden må angi hvilke funksjoner og fagområder det søkes om ansvar som selvbygger for. Ansvar som selvbygger kan godkjennes for funksjonene søker, prosjekterende og utførende. Søker velger selv om den vil søke om ansvar for én eller flere av funksjonene. Det kan søkes om ansvar som selvbygger for alle fagområder, så lenge de er i tiltaksklasse 1. Det er ikke mulig å godkjennes for ansvar som selvbygger for kontroll. Der det stilles krav om uavhengig kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak.

Hva synes du om grepet om å skille ut kravene til søknad om ansvar som selvbygger som en egen bestemmelse?

Ikke svart

Har du noen andre innspill til § 5-7?

Ikke svart

5.9 Forslag om ny § 5-11 for å tydeliggjøre hvilken dokumentasjon som skal være tilgjengelig i byggeprosjektet

5.9.1 Forslag om ny § 5-11

Direktoratet foreslår å videreføre bestemmelsen slik den ble foreslått i forrige høring, med enkelte justeringer. Det foreslås særlig strukturelle endringer i opplistingen av hvilken dokumentasjon som skal foreligge i byggeprosjektet. Som følge av forslaget til nye bestemmelser om søknad og dokumentasjon i § 5-3 til § 5-10, videreføres bestemmelsen som ny § 5-11.

Forslaget til endring lyder slik:

> **§ 5-11. Dokumentasjon som skal foreligge i *byggeprosjektet***

> Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i *byggeprosjektet. Ansvarlig foretak skal være kjent med dokumentasjon som er relevant for sitt ansvarsområde.* Dokumentasjonen skal *ikke sendes kommunen, men* skal være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk *språk.*
>
> *Følgende opplysninger skal alltid foreligge i byggeprosjektet:*
>
> a. tillatelsen
>
> b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
>
> c. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel *2*
>
> *Følgende opplysninger skal også foreligge i byggeprosjektet, dersom de er relevante for tiltaket:*
>
> a. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
>
> b. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift *kapittel 3*
>
> c. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
>
> d. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11
>
> e. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9
>
> f. *klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, jf. byggteknisk forskrift § 17-1*
>
> *Listen over opplysninger er ikke uttømmende.*

5.9.2 Nærmere om forslaget

Sammenlignet med forrige høring foreslås det enkelte justeringer i bestemmelsen om dokumentasjon som skal foreligge i byggeprosjektet. Det foreslås for det første å dele opp opplistingen av dokumentasjon i to kategorier. Den første kategorien angir opplysninger som alltid skal foreligge i byggeprosjektet. Dette gjelder altså uavhengig av type tiltak og type søknad. Den andre kategorien omfatter dokumentasjon som skal foreligge dersom den er relevant for det aktuelle tiltaket.

Det foreslås også enkelte innholdsmessige justeringer i opplistingen. Dokumentasjon for oppfyllelse av byggteknisk forskrift kapittel 3 tas inn som et eget punkt blant de relevante opplysningene. Videre foreslås det å inkludere krav om klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, som også er foreslått i eget høringsnotat om klimakrav i byggteknisk forskrift. Innspill til dette punktet kan gis i nevnte høring, som har høringsfrist 5. mai 2026. Samtidig utgår kravet om kopi av søknad med tiltakshavers signatur, da dette anses regulert i bestemmelsene om søknadsdokumentasjon.

Det foreslås også å presisere at opplistingen ikke er uttømmende.

Forslaget innebærer ikke vesentlige realitetsendringer i hvilke dokumentasjonskrav som gjelder, men skal gjøre bestemmelsen mer oversiktlig og lettere å praktisere. Oppdelingen i «alltid» og «dersom relevant» er ment å gi bedre veiledning til aktørene i byggesaken.

Hva synes du om oppdelingen av bestemmelsen?

Ikke svart

6 Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk – SAK kapittel 3, 6 og 12

6.1 Gjeldende regelverk

§ 6-3 regulerer plassering av tiltak. Etter bestemmelsens første ledd bokstav a og b skal kommunen godkjenne tiltakets plassering, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4, og i den utstrekning det er nødvendig fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, og oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

§ 6-5 er opphevet og inneholder ingen materielle bestemmelser.

§ 6-7 regulerer at tiltakshaver kan benytte ansvarlige foretak også for tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv etter pbl. § 20-4.

Etter § 6-8 kan kommunen godkjenne personer for ansvarsrett som selvbygger for egen bolig eller fritidsbolig, der personen har sannsynliggjort at arbeidene vil bli utført i tråd med plan- og bygningslovgivningen.

§ 12-2 regulerer ansvarlig søkers ansvar i byggeprosjektet.

6.2 Tidligere høringsforslag

I tidligere høringsforslag ble det ikke foreslått å gjøre endringer i §§ 6-3 og 6-5.

Direktoratet foreslo å endre overskriften i § 6-7 slik at det er klart at tiltakshaver kan kreve å benytte seg av ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Videre ble det foreslått å presisere i bestemmelsen at hvis tiltakshaver velger å benytte foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.

For § 6-8 foreslo direktoratet å presisere bestemmelsen ved å ta inn et nytt andre ledd som tydeliggjør hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

I § 12-2 ble det utelukkende foreslått å oppdatere henvisning til kravene om søknadsdokumentasjon i bestemmelsens bokstav c.

6.3 Tilbakemelding på tidligere høringsforslag og behovet for endring

Det er mottatt enkelte innspill til forslaget til § 6-8 om selvbygger. Innspillene peker på at forslaget i begrenset grad klargjør gjeldende rett. Det etterlyses nærmere presiseringer av hva som skal anses som tilstrekkelig kompetanse og erfaring, og hvordan dette skal dokumenteres. Videre vises det til behov for utdypende veiledning om innholdet i

kravene til utdanning og praksis. Det etterlyses også en tydeliggjøring av at foretak som inngår i vurderingen av kompetanse, må ha nødvendige kvalifikasjoner. Det er også pekt på behovet for et felles nasjonalt digitalt søknadsskjema for selvbyggerordningen.

6.4 Oversikt over forslagene om endringer i reglene i SAK kapittel 3, 6 og 12

Det gjøres enkelte mindre endringer og presiseringer i kapittel 6 Kommunens saksbehandling, kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver og kapittel 12 Ansvar. Endringene er først og fremst en opprydning når det kommer til innhold og plassering. Endringene vil gjøre bestemmelsene mer entydige, lettere å lese og enklere å digitalisere.

Følgende endringer foreslås:

- Ny § 3-3 Tiltakshavers rett til å benytte ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4:
  Dagens § 6-7 Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 flyttes til kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver, for å gi den en mer relevant plassering. Presiseringene i bestemmelsen fra forrige høring opprettholdes.
- Gjeldende § 6-3 Plassering av tiltak:
  Innholdet i gjeldende § 6-3 flyttes til andre bestemmelser eller fjernes.
- Ny § 6-4 Godkjenning av ansvar som selvbygger:
  Gjeldende § 6-8 videreføres i ny § 6-4 om godkjenning av ansvar som selvbygger. Bestemmelsen rendyrkes til å regulere kommunens adgang til å godkjenne ansvar som selvbygger
- Gjeldende § 6-5:
  Gjeldende § 6-5 har ikke noe innhold, etter at bestemmelsen ble opphevet i 2015. Bestemmelsen kan derfor fylles med nytt innhold.
- § 12-2 Ansvarlig søkers ansvar:
  Innholdet i bestemmelsens første ledd bokstav c justeres, uten at det fører til en materiell endring. Innholdet i bokstav c og d bytter plass.

Gjeldende § 6-9 Vedtak om å frata ansvarsrett får ny plassering, som ny § 6-5. Henvisningene i andre bestemmelser i forskriften, som viser til bestemmelser som har fått ny plassering, oppdateres.

6.5 Forslag om ny § 3-3 slik at det er tydeligere at tiltakshaver kan velge å bruke ansvarlige foretak, og at hele tiltaket må ansvarsbelegges

6.5.1 Forslag om ny § 3-3

Bestemmelsen gjelder tiltak som tiltakshaver kan forestå, og direktoratet foreslår at bestemmelsen flyttes til SAK kapittel 3. Endringene i bestemmelsen som ble foreslått i forrige høring er videreført.

Forslaget lyder slik:

> **§ 3-3. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4**
>
> Tiltakshaver kan *velge* at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 23. *Hvis tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.*

6.5.2 Nærmere om forslaget

Bestemmelsen regulerer at det er mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig, selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Dagens plassering i kapittel 6 om kommunens saksbehandling gjør bestemmelsen lite synlig for aktuelle tiltakshavere og viser ikke klart at dette er noe som er opp til tiltakshaver. Direktoratet foreslår derfor å flytte bestemmelsen til kapittel 3 om tiltak som kan forestås av tiltakshaver. Endringene i bestemmelsen som ble foreslått i forrige høring er også videreført.

Hva synes du om å flytte bestemmelsen til forskriftens kapittel 3?

Ikke svart

6.6 Forslag om å fjerne gjeldende § 6-3 om plassering av tiltaket og flytte innholdet

Direktoratet foreslår å oppheve gjeldende § 6-3 og fjerne og flytte innholdet til andre bestemmelser.

6.6.1 Nærmere om forslaget

Direktoratet foreslår å fjerne bestemmelsens første setning som viser til regelen i plan- og bygningsloven § 29-4 om at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Denne regelen gir uttrykk for en regel som allerede finnes i pbl. § 29-4 første ledd. Direktoratet vurderer at § 6-3 første setning dermed kan fjernes for å unngå dobbeltregulering i henholdsvis forskriften og loven.

Direktoratet foreslår videre å flytte innholdet i bestemmelsens bokstav a, om at kommunen skal fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, til ny § 5-8, som regulerer situasjonskart. Vi vurderer det som mer hensiktsmessig at alle forhold som gjelder situasjonskart samles i én bestemmelse. Direktoratet foreslår å flytte innholdet bestemmelsens bokstav b, om at kommunen skal oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen), til ny § 6-3 som regulerer krav til innhold i vedtak om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn. Dette er et forhold som skal oppgis i tillatelser dersom det er relevant. Direktoratet ser det som hensiktsmessig at alle forhold som skal nevnes i tillatelser samles i én bestemmelse.

Da alle reglene i gjeldende § 6-3 foreslås å fjernes eller flyttes til andre bestemmelser, foreslår vi at bestemmelsen i sin helhet oppheves.

Hva synes du om forslaget om å fjerne gjeldene § 6-3 og flytte innholdet til andre bestemmelser?

Ikke svart

6.7 Forslag om ny § 6-4 for å videreføre og presisere regler om selvbyggeransvar

6.7.1 Forslag om ny § 6-4

Direktoratet foreslår at gjeldende § 6-8 videreføres i ny § 6-4 om godkjenning av ansvar som selvbygger, med enkelte mindre endringer. Bestemmelsen rendyrkes til å regulere kommunens adgang til å godkjenne ansvar som selvbygger, mens krav til søknad om ansvar som selvbygger foreslås regulert særskilt i ny § 5-7.

Forslaget lyder slik:

> **§ 6-4. *Godkjenning av ansvar som* selvbygger**
>
> Kommunen kan godkjenne person for ansvar som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, *hvis* personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
>
> Ansvar kan *godkjennes* for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

6.7.2 Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer ingen materielle endringer i kommunens vurderingstema. Endringen er begrunnet i en omstrukturering av regelverket, der krav til søknad om ansvar som selvbygger er skilt ut i en egen bestemmelse i § 5-7. Forslaget innebærer ny paragrafnummerering og ny overskrift. I tillegg er ordet *ansvarsrett* erstattet med *ansvar*, da ansvar etter denne bestemmelsen ikke er noe man har en rett til, men noe man søker om å få og kommunen kan velge å gi.

Har du noen innspill til § 6-4?

Ikke svart

6.8 Forslag om å endre § 12-2 for å tydeliggjøre ansvarlig søkers oppgaver

6.8.1 Forslag om endringer i § 12-2

Direktoratet foreslår en presisering av ordlyden i bestemmelsen, samt at deler av § 12-2 bokstav c som handler om søkers ansvar for at søknad om tillatelse inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller i med hjemmel i plan- og bygningsloven, tas ut av bestemmelsen.

Bestemmelsen foreslås flyttet fra bokstav c til bokstav d.

Forslag til første ledd bokstav d lyder slik:

> *d. å utarbeide og oppdatere gjennomføringsplan, jf. § 5-6 om gjennomføringsplan, foreslå* tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser, *og identifisere behov for uavhengig kontroll*

6.8.2 Nærmere om forslaget

I dag sier § 12-2 bokstav c at ansvarlig søker har ansvar for at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, skal inneholde alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Videre at det innebærer en vurdering av tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan, tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene. Direktoratet mener at den første delen av bestemmelsen er en dobbeltregulering, da ansvarlig søkers ansvar for innhold i søknaden allerede fremgår av plan- og bygningsloven § 23-4 første ledd. Det foreslås derfor å ta denne delen ut av bestemmelsen i forskriften.

Ved å endre ordlyd fra «tilrettelegge for kontroll» til «identifisere behov» blir det tydeligere at det er søker som har ansvar for å avklare eventuelt behov for uavhengig kontroll i tiltaket.

Forslaget er ikke ment å innebære en endring av ansvarlig søkers oppgaver. Ved å foreta språklige presiseringer og strukturelle endringer vil bestemmelsen tydeliggjøre søkers ansvar. Forslaget om å flytte bestemmelsen fra bokstav c til bokstav d, vil gi § 12-2 en bedre kronologisk rekkefølge av søkers ansvarsoppgaver.

Har du noen innspill til § 12-2 første ledd bokstav c)?

Ikke svart

7 Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene

Menon Economics AS utførte i 2023 en samfunnsøkonomisk analyse av forslagene til endringer i byggesaksforskriften om søknadsdokumentasjon som var på høring i fjor.

I rapporten vurderte Menon de største virkningene å være at forslagene vil føre til redusert andel mangelfulle søknader, som igjen medfører:

- Økt ressursbehov i kommunene fordi det i perioder vil bli økt søknadsmengde
- Redusert ressursbehov per søknad i kommunenes saksbehandling
- Tidligere oppstart av byggeprosjekt, og bygninger kan tas i bruk tidligere
- Bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Analysen viste at det er krevende å anslå potensialet for færre mangelfulle søknader som følge av de tiltakene som var på høring da, men det ble vurdert som sannsynlig at forslagene ville redusere antall mangelfulle søknader noe. Menon pekte på at det er stor usikkerhet knyttet til om kvaliteten på søknader ville øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

Direktoratet har ikke hentet inn en ny ekstern samfunnsøkonomisk utredning av de forslagene som nå er på høring. Direktoratet vurderer at de samme effektene i hovedsak vil være gjeldende, men at disse vil slå sterkere ut med de nye forslagene. Blant annet på bakgrunn av at forslagene i denne høringen er en ytterligere klargjøring og presisering av kravene til søknadsdokumentasjon, samt at det foreslås egne bestemmelser for tegninger og situasjonsplan som kan gi bedre kvalitet på søknadsdokumentasjonen.

7.1 Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere

Tydeligere dokumentasjonskrav og en uttømmende liste over søknadsdokumentasjon kan føre til bedre ressursallokering i byggeprosjekter. Ressursbruken knyttet til søknadsprosessen kan reduseres, og det blir mer forutsigbart når tiltakshaver vil få svar på søknaden. Dette gir økt forutsigbarhet for når et byggeprosjekt kan igangsettes og kan også bidra til raskere oppstart av byggeprosjekter.

Med uttømmende lister for søknadsdokumentasjon vil krav bli mer enhetlige på tvers av kommuner, og det vil gjøre det tydeligere for søker hva som vil kreves i den enkelte sak. Mindre ressursbruk ved utarbeidelse av søknaden kombinert med færre uventede dokumentasjonskrav vil senke igangsettingskostnadene for utbygger. Tydeligere dokumentasjonskrav kan også føre til at kommunene i mindre grad etterspør dokumentasjon som ikke er relevant for byggesaken. Krav om ekstra dokumentasjon fra kommunen fører til økte kostnader for tiltakshavere, og tiltaket kan dermed bidra til å redusere kostnadene. Det er usikkerhet knyttet til i hvilken grad kommunene vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere, men endringene forventes å føre til lavere kostnader både for tiltakshaver og ansvarlige søkere totalt sett.

Menon peker på stor usikkerhet knyttet til i hvilken grad forslagene ville øke kvaliteten på søknader. Blant de vanligste mangler er feil ved tegninger og situasjonsplan. Ved å nå foreslå egne bestemmelser som regulerer innholdet i disse, vil det være enklere for søkere å utarbeide søknadsdokumentasjon med tilstrekkelig kvalitet. Det vil medføre økt ressursbruk til opplæring, men vil kunne forventes å ha en potensiell varig positiv effekt.

7.2 Konsekvenser for kommunene

Menon (2023) peker på at det er stor usikkerhet knyttet til hva den samlede effekten vil være på kommunenes samlede ressursbruk innenfor byggesaksbehandling. Ved å foreslå en uttømmende liste over dokumentasjonskrav trekker det i retning av en samlet redusert ressursbruk i byggesaksbehandlingen.

For kommunen vil det være to motstridende effekter av forslagene når det gjelder ressursbruk.

Dette forslaget, sammen med foreslåtte endringer i tidsfristberegning, vil kunne gjøre at toppene i saksbehandlingen blir høyere i travle perioder. Menon (2023) peker på at dette isolert sett medfører økt ressursbruk i kommunens saksbehandling. På kort sikt kan kommunene i noen grad avdempe denne effekten ved å omprioritere ressurser til byggesaksbehandling i perioder med økt ressursbehov. På lengre sikt vil kommunene få informasjon om når søknadstoppene typisk oppstår, noe som medfører at ressursbehovet i saksbehandlingen kan tilpasses nytt søknadsmønster, slik at økningen i samlet ressursbruk blir liten.

Menon påpeker også at kommunen vil oppleve redusert ressursbruk per søknad ved at søknader de mottar vil være mer komplette. Direktoratet mener også nye bestemmelser om innhold i tegninger, situasjonsplan og situasjonskart vil kunne øke at kvaliteten på dokumentasjonen. Med en uttømmende liste over dokumentasjonskrav, vil vurderingen av om en søknad er komplett gjøres raskere og mer effektivt. Ved hjelp av uttømmende bestemmelser, vil det være enklere å utarbeide gode nasjonale sjekklister. Disse vil kunne bli implementert i sak-/arkivløsning hos kommunene som bidrar til at kommunene får gode støtteverktøy. Dette bidrar også til likebehandling på tvers av kommunene. Det vil også bidra til enklere opplæring av nye saksbehandlere.

Tiltakene kan kreve at kommunene må endre praksis og oppdatere interne sjekklister og verktøy. En samling og tydeliggjøring av dokumentasjonskrav til innholdet i søknader og i vedtak om tillatelse, kan for en del kommuner innebære at de vil etterspørre mer dokumentasjon enn tidligere praksis. Det kan kreve økt behov for veiledning av søkere. I tillegg kan det medføre at det å utarbeide komplette vedtak kan ta lengre tid, Dette kan gi økt ressursbruk på kort sikt. Direktoratet vurderer at på lengre sikt vil forslagene gi flere komplette søknader og flere godt utredede vedtak, og at både søknader og vedtak vil få bedre kvalitet.

Direktoratet vurderer at begge effektene som er identifisert av Menon (2023) vil være relevante for forslagene i denne høringen, og at effekten av redusert ressursbruk som følge av flere komplette søknader vil bli sterkere. Effektene på søknadstopper som krever økt ressursbruk vil imidlertid bli mindre, fordi denne effekten i stor grad er en konsekvens av lovendringer om tidsfristbestemmelser, som ikke er omhandlet i dette høringsnotatet. På sikt forventer direktoratet at effektene som trekker i retning av redusert ressursbruk vil dominere effektene som trekker i retning av økt ressursbruk, slik at nettoeffekten for kommunene vil bli positiv.

7.3 Konsekvenser for IKT-leverandører og digitale løsninger

Leverandører av digitale søknadsløsninger og saksbehandlingsverktøy vil sannsynligvis få visse investeringskostnader for å tilpasse seg de foreslåtte endringene. Samtidig kan det bli enklere å lage gode digitale verktøy siden kravene blir mer presise og det foreslås en uttømmende liste.

Ved å synliggjøre og samle dokumentasjonskravene i forskriften, vil det bli mulig å bygge bedre digitale søknadsløsninger. Kravene vil enklere kunne valideres, og videre bidra til automatisering der dette er mulig. Søknadsløsningene vil også kunne tilpasse dokumentasjonskravene som er relevante for ulike tiltakstyper, og i større grad validere at relevant innhold er lagt ved søknaden før den sendes til kommunen. Eksempelvis vil uttømmende lister med dokumentasjon på tegninger og situasjonsplan gi en mulighet for å på sikt kunne validere at denne dokumentasjonen har tilstrekkelig kvalitet før søknaden sendes inn. Det vil kunne bidra til at en av de vanligste manglene i byggesak kan elimineres.

En oppdatering av de nasjonale sjekklistene med uttømmende lister, vil kunne implementeres i sak-/arkivløsningene ut mot kommunene. Ved å predefinere hvilken dokumentasjon som vil kunne være relevant i de ulike tiltakstypene, kan saksbehandlingen effektiviseres.

Dette kan videre bidra til at bruk av digitale løsninger blir mer attraktivt, og dermed bidra til betydelige ressursbesparelser både for tiltakshaver og kommunene.

Tiltaket kan dermed bidra til økt brukertilfredshet gjennom mer brukervennlige verktøy som gir bedre tilpasset veiledning.

7.4 Konsekvenser for staten

Endringene vil kreve at relevant veiledningsmateriell oppdateres, slik som nasjonale sjekklister og direktoratets nettsider. Det vil også bli behov for opplæring og veiledning i forbindelse med endringene. Siden Direktoratet har en generell veiledningsplikt om regelverket, vil dette ikke ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser. Samtidig kan tiltakene på sikt redusere behov for veiledning om regelverket, siden endringene innebærer et tydeligere kravsnivå. Tydeligere krav i regelverket vil gjøre det enklere å lage godt veiledningsmateriell og eksempelveiledere som også er enkle å innarbeide i digitale verktøy.

7.5 Oppsummering

For tiltakshaver vil forslagene medføre en ressursbesparelse gjennom redusert ressursbruk knyttet til søknadsprosessen og bedre ressursallokering i byggeprosjekter.

Forslagene trekker i retning av både økt og redusert ressursbruk for kommunene. Kommunene får redusert ressursbruk per søknad ved at søknader de mottar vil være mer komplette. Samtidig vil forslagene kunne gjøre at toppene i saksbehandlingen blir høyere i travle perioder, som isolert sett medfører økt ressursbruk i kommunens saksbehandling. På lang sikt forventer vi at effekten som trekker i retning av redusert ressursbruk vil dominere.

Hvor store endringen i ressursbruk som følge av forslagene blir for tiltakshaver og kommunene, avhenger av hvor mye antallet mangelfulle søknader reduseres. Det er vanskelig å vurdere hvor stor endringen vil bli, men direktoratet forventer at reduksjonen av forslagene vil bli større enn av forslagene som var på høring i 2025. Selv en relativt liten forbedring vil imidlertid gi relativt store effekter. I 2023 var 35 % av alle søknader mangelfulle, cirka 25 000 stykker. Med forsiktige anslag på effektene, for eksempel en 10 % reduksjon i mangelfulle søknader og netto ett ukeverk spart ressursbruk for hver av disse søknadene, vil besparelsen bli cirka 53 årsverk årlig[1].

Forslagene vil bedre mulighetene for digitalisering og automatisering gjennom tydeligere dokumentasjonskrav, som vil gi ytterligere ressursbesparelser på sikt. På kort sikt vil forslaget medføre noe økt ressursbruk for tjenesteleverandører som må oppdatere i henhold til nytt regelverk. Det vil være to effekter av mer digitalisering som gir redusert ressursbruk. For det første vil bedre digitale løsninger gjøre det lettere å sende komplette søknader. For det andre vil innsending av søknader og saksbehandling bli enklere, selv i tilfeller hvor søknaden ikke er komplett.

For staten vil ikke effekten av behov for opplæring og veiledning være vesentlige.

I sum forventer vi at forslagene vil medføre ressursbesparelser i søknadsprosessen på lang sikt.

8 Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

8.1 Tydelig forskrift og riktige krav

For at gjennomføringen skal være vellykket, er det viktig at minimumskravene er relevante for alle typer tiltak, ellers kan tiltaket føre til at kommunene vil etterspørre mer informasjon enn i dag. Det å inkludere minimumskrav som ikke alltid er relevante, vil isolert sett kunne trekke i retning av flere mangelfulle søknader.

For tilleggsopplysninger som bare skal gis hvis de er nødvendige i den enkelte saken, bør forskriften så langt det er mulig angi når opplysningene vil være nødvendige. Samtidig må det være tydelig at dette ikke er dokumentasjon som alltid skal sendes inn med søknaden.

Videre er det viktig at forskriften ikke hindrer kommunene i å innhente den dokumentasjon som faktisk er nødvendig for å gjøre de vurderingene kommunen er satt til å gjøre etter plan- og bygningsloven. I motsatt fall kan kvaliteten på saksbehandlingen reduseres, og beslutninger treffes på feil grunnlag.

8.2 Implementering i digitale løsninger

Et av de viktigste forutsetningene for en vellykket gjennomføring, er at de oppdaterte kravene implementeres i de digitale løsningene som finnes, både for søknader og kommunens saksbehandling. På den måten vil både søkerne og de kommunale saksbehandlerne som benytter disse løsningene ubevisst forholde seg til oppdaterte kravene, selv uten oppdatert opplæring. Jo høyere andel av søknadene som sendes inn via de digitale søknadsløsningene, og jo høyere andel av kommunene som benytter saksbehandlingssystemer som er basert på denne digitale infrastrukturen, jo større blir gevinstene.

8.3 Informasjonsspredning og relevant veiledning

For at forskriftsendringene skal få noen vesentlig betydning for innsendt dokumentasjon er det sentralt at søkerne gjøres oppmerksomme på endringene. Forskriftsbestemmelsene bør dermed følges av tydelig og presis veiledning om hva som er nødvendig dokumentasjon i den enkelte søknaden, og hva som ikke er det, og hvilken kvalitet den enkelte dokumentasjonen må ha for å oppfylle kravene.

For at veiledningene skal gi effektivitetsgevinster, er det viktig at direktoratet har mulighet til å sette av ressurser til å holde veiledningen oppdatert. Veiledningsmateriellet bør utformes slik at det er enkelt å innarbeide tekstene både i de nasjonale sjekklistene, søknadsløsninger og saksbehandlingssystemer. Offentliggjøring av spørsmål og svar på direktoratets nettsider kan også bidra til å gjøre det klarere for søkere og kommuner hva som skal være med i søknaden og hvordan.

9 Samlet forskriftsforslag

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet [dato] med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-2 syvende ledd, § 21-3 sjette ledd, § 21-4 åttende ledd og § 23-8 andre ledd.

I

I forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 1-2 nye bokstaver l, m og n skal lyde:

l. situasjonskart: Kart som inneholder den geodata som er nødvendig for å utarbeide og behandle en byggesøknad
m. situasjonsplan: Situasjonskart med det planlagte tiltaket inntegnet
n. byggesaksBIM: BIM-fil som følger spesifikasjoner for bruk i byggesaker fra Direktoratet for byggkvalitet

§ 1-3 andre ledd skal lyde:

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen via søker om endringer som har betydning for tillatelsen og *ansvarsretten.*

Ny § 3-3 skal lyde:

§ 3-3. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver kan *velge* at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 23. *Hvis tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.*

§ 5-1 skal lyde:

§ 5-1. Generelle krav til *søknad og dokumentasjon*

Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form.

For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, gjelder kravene til søknader og dokumentasjon i kapittel 5 så langt de passer.

Søknad eller annen dokumentasjon som ikke *er på* norsk, svensk eller dansk, skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

§ 5-2 skal lyde:

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

Samtlige eiere av nabo- eller gjenboereiendom skal varsles. Når nabo- eller gjenboereiendom er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles. Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet *tomt, skal* både *eiere* og *festere av tomten* varsles.

Nabovarsling kan gjennomføres gjennom digitale løsninger som benytter Fellestjenester plan og bygg, personlig overlevering eller registrert postsending.

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at det er tydelig hva tiltaket innebærer. Varselet skal inneholde de opplysninger etter *§ 5-3 og § 5-5* som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon *som berører interessene til naboer eller gjenboere,* skal *varselet inneholde informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra*, informasjon om hvor stort avviket er og begrunnelsen for søknad om dispensasjon.*

Nabovarsel kan blant annet unnlates for søknader som utelukkende gjelder følgende:

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

Et nabovarsel er gyldig i ett år fra utsending av varselet.

Søknaden kan ikke sendes til kommunen før fristen for å sende inn merknader til nabovarselet har utløpt, med mindre samtlige av de som er varslet har signert på at de ikke har merknader til søknaden.

§ 5-3 skal lyde:

§ 5-3. *Opplysninger i søknad om rammetillatelse*

Søknad om rammetillatelse skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *tiltakshavers navn, kontaktinformasjon og signatur*
b. *hvilke tiltak det søkes om, inkludert beskrivelse av tiltaket*
c. *entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*
d. *dokumentasjon av at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig varslet om tiltaket, om det er mottatt nabomerknader og søkers vurdering av disse. Alternativt må det oppgis at nabovarsling er unnlatt helt*
e. *om tiltaket vil oppfylle alle relevante tekniske krav*
f. *om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak*

Søknad om rammetillatelse skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:

a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, som oppfyller kravene i § 5-6*

b. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen*

c. *gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*

Søknad om rammetillatelse skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*

b. *dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, og eventuelt dokumentasjon som er nødvendig for at den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket eller uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, dersom tiltaket er avklart på forhånd*

c. *dokumentasjon av hvordan kravene til vannforsyning og bortledning av avløp er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

d. *dokumentasjon av hvordan kravene til atkomst er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

e. *dokumentasjon av hvordan kravene til håndtering av overvann og avledning av grunn- og drensvann er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

f. *dokumentasjon av om det foreligger natur- eller miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket, og hvordan kravene til sikkerhet eventuelt likefullt er oppfylt, inkludert behov for eventuelle sikringstiltak*

g. *hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene*

h. *situasjonsplan, som oppfyller kravene i § 5-9*

i. *tegninger, som oppfyller kravene i § 5-10*

j. *redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter*

k. *dokumentasjon av sikker eiendomsgrense*

l. *dokumentasjon av byggverkets halve høyde*

m. *dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*

n. *dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg*

o. *dokumentasjon av hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*

p. *tiltakets varighet, der det søkes plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg eller tidsbestemt bruksendring*

q. *dokumentasjon av at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene*

r. *dokumentasjon av at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre tiltaket, der det er reist spørsmål om dette i saken*

s. *erklæring på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, ved søknad om riving*

t. *avklaring av forpliktelser etter hensynssone om grunneierfinansiering*

u. *dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket*

v. *dokumentasjon av at tiltaket ikke er i strid med byggetillatelse på annen eiendom*

w. *dokumentasjon av tilstanden til resten av byggverket, ved tiltak på eksisterende byggverk, der det er tvil om byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø*

Søknad om rammetillatelse til tiltak som ikke er i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal også inneholde det som er nødvendig av følgende opplysninger:

a. *søknad om dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-1*

b. *opplysning om at man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon*

c. *søknad om unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, etter plan- og bygningsloven § 31-4*

d. *samtykke fra nabo for plassering nær eller i nabogrensen, etter plan- og bygningsloven § 29-4*

e. *søknad om unntak fra særskilt krav om rekkefølge på infrastruktur, etter plan- og bygningsloven § 12 A-7*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om rammetillatelse også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, dersom vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*

b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

c. *anmodning om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, der dette er klart unødvendig*

d. *anmodning om at kommunen unntar fra obligatorisk krav om uavhengig kontroll, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

e. *anmodning om at opparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 kan utsettes til ferdigstilling*

f. *søknad om samtykke, etter plan- og bygningsloven § 13-1, der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*

Listen over krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse er uttømmende.

§ 5-4 skal lyde:

§ 5-4. *Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse*

Søknad om igangsettingstillatelse skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *kommunens saksnummer*

b. *om det søkes om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, inkludert hvilke deler det søkes igangsettingstillatelse for, hvilket nummer i rekken søknaden er og om det er siste søknad om igangsettelse*

Søknad om igangsettingstillatelse skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:

a. *oppdatert gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*

Søknad om igangsettingstillatelse skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *melding om endring av tiltakshaver*

b. *melding om endring av ansvarsrett*

c. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6, for de arbeidene det søkes om igangsettingstillatelse for*

d. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse*

e. *dokumentasjon av at alle vilkårene fra rammetillatelsen, som er relevante for de arbeidene det søkes om igangsettelse for, er oppfylt*

f. *tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter*

g. *dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med krav i arealplan som er stilt til igangsettingstillatelse*

h. *dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om igangsettingstillatelse også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, der vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*

b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

Listen over krav til opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse er uttømmende.

§ 5-5 skal lyde:

§ 5-5. *Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn*

Søknad om tillatelse i ett trinn skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *tiltakshavers navn, kontaktinformasjon og signatur*

b. *hvilke tiltak det søkes om, inkludert beskrivelse av tiltaket*

c. *entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*

d. *dokumentasjon av at alle berørte naboer og gjenboere er tilstrekkelig varslet om tiltaket, om det er mottatt nabomerknader og søkers vurdering av disse. Alternativt må det oppgis at nabovarsling er unnlatt helt*

e. *om tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav*

f. *om tiltaket søkes om med eller uten ansvarlige foretak*

g. *om søknaden oppfyller kravene til 3 ukers saksbehandlingsfrist*

Søknad om tillatelse i ett trinn skal også alltid inneholde følgende opplysninger, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:

a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, som oppfyller kravene i § 5-6*

b. *erklæring om ansvarsrett for alle nødvendige ansvarlig prosjekterende foretak, som oppfyller kravene i § 5-6*

c. *gjennomføringsplan, som oppfyller kravene i § 5-6*

Søknad om tillatelse i ett trinn skal også inneholde følgende opplysninger, dersom de er relevante for tiltaket og nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlige kontrollforetak, som oppfyller kravene i § 5-6, for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om tillatelse i ett trinn*

b. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*

c. *dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om tiltaket skal avklares med andre myndigheter, og eventuelt dokumentasjon som er nødvendig for at den andre myndigheten kan ta stilling til tiltaket eller uttalelse, tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, dersom tiltaket er avklart på forhånd*

d. *dokumentasjon av hvordan kravene til vannforsyning og bortledning av avløp er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

e. *dokumentasjon av hvordan kravene til atkomst er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

f. *dokumentasjon av hvordan kravene til håndtering av overvann og avledning av grunn- og drensvann er oppfylt, inkludert at eventuelle nødvendige rettigheter er sikret*

g. *dokumentasjon av om det foreligger natur- eller miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket eller som følge av tiltaket, og hvordan kravene til sikkerhet eventuelt likefullt er oppfylt, inkludert behov for eventuelle sikringstiltak*

h. *hvilke arealplaner som er lagt til grunn for søknaden og dokumentasjon av hvordan tiltaket er i samsvar med alle relevante krav i arealplanene*

i. *situasjonsplan, som oppfyller kravene i § 5-9*

j. *tegninger, som oppfyller kravene i § 5-10*

k. *redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter*

l. *dokumentasjon av sikker eiendomsgrense*

m. *dokumentasjon av byggverkets halve høyde*

n. *dokumentasjon av tiltakets virkning på miljø og samfunn, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*

o. *dokumentasjon av tiltakets påvirkning på omkringliggende eiendommer, bebyggelse, konstruksjoner og anlegg*

p. *dokumentasjon av hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*

q. *tiltakets varighet, der det søkes plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg eller tidsbestemt bruksendring*

r. *dokumentasjon av at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene*

s. *dokumentasjon av at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre tiltaket, der det er reist spørsmål om dette i saken*

t. *erklæring på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, ved søknad om riving*

u. *avklaring av forpliktelser etter hensynssone om grunneierfinansiering*

v. *dokumentasjon av at kostnadsbidrag for grunneierfinansiering er innbetalt eller at det er inngått avtale om realopparbeidelse*

w. *dokumentasjon av behovet for å benytte nabogrunn til å gjennomføre tiltaket*

x. *dokumentasjon av at tiltaket ikke er i strid med byggetillatelse på annen eiendom*

y. *dokumentasjon av tilstanden til resten av byggverket, ved tiltak på eksisterende byggverk, der det er tvil om byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø*

Søknad om tillatelse i ett trinn til tiltak som ikke er i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal også inneholde det som er nødvendig av følgende opplysninger:

a. *søknad om dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-1*

b. *opplysning om at man benytter seg av en allerede gitt dispensasjon*

c. *søknad om unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, etter plan- og bygningsloven § 31-4*

d. *samtykke fra nabo for plassering nær eller i nabogrensen, etter plan- og bygningsloven § 29-4*

e. *søknad om unntak fra særskilt krav om rekkefølge på infrastruktur, etter plan- og bygningsloven § 12 A-7*

Dersom tiltakshaver ønsker at det skal inngå i vurderingen av søknaden, kan søknad om tillatelse i ett trinn også inneholde følgende:

a. *søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1, inkludert dokumentasjon på utdanning og praksis, dersom vilkårene for å erklære ansvar ikke er oppfylt*

b. *søknad om ansvar som selvbygger, som oppfyller kravene i § 5-7*

c. *anmodning om at kommunen unntar fra krav om ansvarsrett, der dette er klart unødvendig*

d. *anmodning om at kommunen unntar fra obligatorisk krav om uavhengig kontroll, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

e. *anmodning om at opparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 kan utsettes til ferdigstilling*

f. *søknad om samtykke, etter plan- og bygningsloven § 13-1, der tiltaket er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*

Listen over krav til opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn er uttømmende.

Ny § 5-6 skal lyde:

§ 5-6. *Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan*

Erklæring om ansvarsrett og melding om endring av ansvar skal alltid sendes til kommunen av søker.

Erklæring om ansvarsrett skal angi hvilken byggesak den gjelder, inneholde nødvendig informasjon om foretaket og være signert. Videre skal erklæring om ansvarsrett angi hvilke ansvarsområder, funksjoner og tiltaksklasser foretaket erklærer ansvar for, og planlagte milepæler for gjennomføring av oppgavene.

Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak *eller der tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak. Gjennomføringsplanen skal være signert av søker.*

Ny eller oppdatert gjennomføringsplan skal sendes til kommunen *sammen med søknad* om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, *tillatelse i ett trinn*, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. *Oppdatert gjennomføringsplan skal også sendes inn sammen med* erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett.

Gjennomføringsplanen skal angi hvilken byggesak den gjelder og inneholde oversikt over ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene. *Det skal være samsvar mellom informasjonen som fremkommer av erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.* Der det *ikke er samsvar*, går erklæringen foran. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende.

Ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse til deler av tiltaket og endringstillatelse før hele tiltaket er igangsatt, skal gjennomføringsplanen vise at nødvendig prosjektering er gjennomført. Gjennomføringsplanen skal videre angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Ved søknad om tillatelse i ett trinn, igangsettingstillatelse til hele eller resten av tiltaket og endringstillatelse der hele tiltaket er igangsatt, skal gjennomføringsplanen vise at all prosjektering er fullført og at nødvendig uavhengig kontroll er gjennomført. Gjennomføringsplanen skal videre angi hvilke ansvarsområder og tiltaksklasser som vil være nødvendige for resten av tiltaket, inkludert behovet for uavhengig kontroll.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal gjennomføringsplanen vise *at nødvendig arbeid, inkludert nødvendig uavhengig kontroll, er fullført. Gjennomføringsplanen skal videre angi* gjenstående arbeid og *uavhengig* kontroll, *inkludert* tidsplan for ferdigstillelse.

Ved søknad om ferdigattest skal gjennomføringsplanen vise at *både* tiltaket *og eventuell uavhengig kontroll* er fullført.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, *inkludert* planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

Ny § 5-7 skal lyde:

§ 5-7. *Søknad om ansvar som selvbygger*

Søknad om ansvar som selvbygger må angi hvilke funksjoner og fagområder det søkes ansvar for.

Søknaden skal sannsynliggjøre at tiltaket vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, på en eller flere av følgende måter:

a. *Egen utdannelse og/eller praksis,*
b. *Bruk av medhjelperes utdannelse og/eller praksis*
c. *Bruk av innleid foretak.*

Ny § 5-8 skal lyde:

§ 5-8. *Situasjonskart*

Situasjonskart skal være prosjekteringsgrunnlag for plassering av tiltak og deling av eiendom. Situasjonskartet skal være grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplan. Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe oppdatert situasjonskart.

Situasjonskart kan leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat, PDF eller på papir.

Situasjonskart skal inneholde følgende faktaopplysninger:

a. *utgiver*
b. *kartets dato*
c. *kartets målestokk*
d. *datagrunnlag*
e. *koordinatsystem og høydeangivelse som er benyttet*
f. *nordpil*
g. *tegnforklaring*

Situasjonskart skal inneholde følgende geodata, i den utstrekningen de finnes innenfor utsnittet:

a. *basiskart*
b. *arealformål*
c. *byggegrenser og -linjer*
d. *regulert plassering av tiltaket*
e. *regulert atkomst*
f. *hensynssoner*

g. *midlertidig forbud mot tiltak*

h. *byggeforbud der grunnen ikke er tilstrekkelig sikker*

i. *aktsomhetssoner og faresoner*

j. *grense for 100-metersbeltet mot sjø*

k. *markagrense*

l. *fredede kulturminner*

m. *kartlagte naturverdier*

n. *ledningsnett i eller over grunnen*

Dersom den totale mengde opplysninger vil gjøre situasjonskartet uhensiktsmessig å lese, kan enkelte av opplysningene presenteres som vedlegg til situasjonskartet eller som separate lag/visninger.

Ny § 5-9 skal lyde:

§ 5-9. *Situasjonsplan*

Situasjonsplan skal dokumentere tiltakets plassering og utstrekning og hvorvidt tiltaket er i samsvar med rammene som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Situasjonsplan skal leveres som nasjonalt standardisert digitalt kartformat, BIM, PDF eller på papir. Situasjonsplan som leveres som BIM må leveres som byggesaksBIM og inneholde en separat visning av situasjonsplanen.

Som grunnlag for situasjonsplanen, må man bruke et situasjonskart som oppfyller kravene i § 5-8. Situasjonskartet skal i nødvendig grad være oppdatert, og ikke eldre enn 1 år. Situasjonskartets informasjon må ikke endres/fjernes.

En situasjonsplan skal være entydig, lett lesbar og måleverdig.

En situasjonsplan skal alltid inneholde følgende:

a. *situasjonsplanens dato*

b. *situasjonsplanens målestokk*

c. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*

d. *tiltakets plassering og utstrekning i kartet, inkludert eventuelle deler under bakken*

En situasjonsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *markering av byggverk som skal rives*

b. *målsetting av tiltaket*

c. *tiltakets møneretning*

d. *tiltakets minsteavstand til nærliggende byggverk*

e. *tiltakets minsteavstand til nabogrenser*

f. *tiltakets minsteavstand til midten av vei*

g. *tiltakets minsteavstand til kanten av vei*

h. *tiltakets minsteavstand til nærmeste spors midtlinje*

i. *tiltakets minsteavstand til sjø, ved alminnelig høyvann*

j. *tiltakets minsteavstand til vassdrag, ved normalvannstand*

k. *tiltakets minsteavstand til offentlige vann- og avløpsledninger*

l. *tiltakets minsteavstand til høyspentledninger*

m. *tiltakets minsteavstand til ledninger i grunnen*

n. *markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad*

o. *markering av areal på naboeiendom som søkes brukt for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeid*

Dersom det ikke fremgår av tegninger etter § 5-10, skal situasjonsplan også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel*

b. *avkjørsel til offentlig vei*

c. *frisiktlinjer ved avkjøringspunktet*

d. *snuplass for bil eller andre relevante kjøretøy*

e. *parkeringsplasser*

f. *landingsplass*

g. *tiltakets tilknytning til vann- og avløpsanlegg*

h. *plass avsatt til uteoppholdsareal*

i. *eksisterende og nytt terreng*

j. *gjerde/innhegning mot vei*

k. *annen informasjon som viser oppfyllelse av krav i arealplan*

l. *informasjon som viser hvordan hensynene bak et midlertidig forbud mot tiltak blir ivaretatt*

m. *informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket*

n. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

Listen over krav til innhold på situasjonsplan er uttømmende.

Ny § 5-10 skal lyde:

§ 5-10. *Tegninger*

Tegninger skal dokumentere tiltakets utforming og hvorvidt tiltaket er i samsvar med rammene som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Alle relevante deler av tiltaket skal vises på tegning.

Tegningsmateriale kan leveres som BIM, PDF eller på papir. Tegningsmateriale som leveres som BIM må leveres som byggesaksBIM og inneholde separate visninger av det som betegnes som tegninger etter denne bestemmelsen.

Tegninger skal være entydige, lett lesbare og målverdige. Det skal kun være én tegning per side eller visning.

Tegninger skal inngå i søknader i den utstrekning de er nødvendige eller relevante for å dokumentere tiltaket som søkes om eller for kommunens saksbehandling. Følgende tegninger kan være relevante:

a. *plantegninger*

b. *snittegninger*

c. *fasadetegninger*

d. *terrengsnitt*

e. *utomhusplan*

f. *avkjørselsplan*

g. *ledningsplan*

h. *marksikringsplan*

i. *andre tegninger som dokumenterer krav fra arealplan*

Tegninger skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *angivelse av tiltaket eller delen av tiltaket tegningen viser*

b. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*

c. *tegningsnavn som angir hva tegningen viser*

d. *tegningens dato*

e. *tegningens målestokk*

Tegninger skal også inneholde følgende, i det omfanget det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *bygninger/bygningsdeler, bygningstekniske installasjoner, konstruksjoner og anlegg, inkludert eventuelle deler under bakken*

b. *målsetting av tiltakets utstrekning*

c. *markering av tiltaket, der tiltaket ikke omfatter hele byggverket*

d. *markering av tiltak som er gjennomført uten at de har vært søknadspliktige*

e. *markering av tiltak som behandles gjennom en annen søknad*

f. *tegnforklaring*

g. *eiendomsgrenser*

h. *tiltakets minsteavstand til nabogrenser*

i. *tiltakets minsteavstand til nærliggende byggverk*

j. *informasjon som viser oppfyllelse av krav i arealplan*

k. *informasjon som er nødvendig for å vise om kravene til tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe fra natur- eller miljøforhold er oppfylt*

l. *målsetting eller andre opplysninger som viser oppfyllelse av tekniske krav, der det er søkt om unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-1 for det tekniske kravet*

m. *informasjon som er nødvendig for at andre myndigheter kan ta stilling til tiltaket*

n. *informasjon som viser hvordan hensynene bak et midlertidig forbud mot tiltak blir ivaretatt*

Plantegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *inndeling i boenheter/bruksenheter*

b. *rombenevnelser/bruksformål*

c. *markering av bærende konstruksjoner, brannskille eller lydskille som fjernes eller endres og andre former for vesentlig endring eller reparasjon*

d. *plassering av eventuelle snitt*

Snittegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *kotehøyde for innplassering av byggverket*

b. *inndeling i etasjer*

c. *markering av bærende konstruksjoner, brannskille eller lydskille som fjernes eller endres og andre former for vesentlig endring eller reparasjon*

d. *takvinkel*

e. *gesimshøyde*

f. *mønehøyde*

g. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

h. *målsetting av tiltaket under bakken*

i. *ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

j. *eksisterende og nytt terreng*

k. *målsetting av terrenginngrep*

Fasadetegninger skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *materialbruk og detaljering*

b. *fargebruk*

c. *skilt- og reklameinnretninger*

d. *takvinkel*

e. *gesimshøyde*

f. *mønehøyde*

g. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

h. *ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

i. *eksisterende og nytt terreng*

j. *målsetting av terrenginngrep*

k. *nærliggende byggverk*

l. *plassering av veier og annen infrastruktur*

Terrengsnitt skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *støttemurer, trapper, ramper, levegger og andre konstruksjoner*

b. *målsetting av høyden på bygningsdeler og konstruksjoner*

c. *målsetting av tiltaket under bakken*

d. *eksisterende og nytt terreng*

e. *målsetting av terrenginngrep*

f. *plassering av veier og annen infrastruktur*

g. *stigningsforhold på kjøreatkomst*

h. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

Utomhusplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *støttemurer, trapper, ramper, levegger, støyskjermer og andre konstruksjoner*

b. *opparbeiding av uteareal*

c. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel*

d. *avkjørsel til offentlig vei*

e. *frisiktlinjer ved avkjørselspunktet*

f. *parkeringsplasser*

g. *snuareal for bil eller andre relevante kjøretøy*

h. *landingsplass*

i. *plass avsatt til uteoppholdsareal*

j. *eksisterende og nye terrenglinjer*

k. *gjerde mot vei*

l. *vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres*

m. *arealer som skal brukes til infiltrasjon eller fordrøyning av overvann*

n. *forsvarlig avledning av overvann*

o. *informasjon som viser hvordan naturmangfold blir ivaretatt*

p. *markering av areal på naboeiendom som søkes brukt for å utføre bygge- og vedlikeholdsarbeid*

Avkjørselsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *gang- og kjøreatkomst til vei som er åpen for allmenn ferdsel*

b. *avkjørsel til offentlig vei*

c. *frisiktlinjer ved avkjørselspunktet*

d. *bredde på kjøreatkomst*

e. *stigningsforhold på kjøreatkomst*

f. *parkeringsplasser*

g. *snuareal for bil eller andre relevante kjøretøy*

h. *eksisterende og nye terrenglinjer*

i. *gjerde mot vei*

j. *vegetasjon*

Ledningsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *offentlige vann- og avløpsanlegg*

b. *private vann- og avløpsanlegg, inkludert nye eller endrede stikkledninger*

c. *tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett*

Marksikringsplan skal også inneholde følgende, dersom det er relevant for tiltaket og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden:

a. *opparbeiding av uteareal*
b. *arealer der skal gjøres terrenginngrep, inkludert byggegrop*
c. *arealer som skal være helt frie for inngrep*
d. *vegetasjon som skal bevares, fjernes og/eller etableres*
e. *nødvendige sikringstiltak*

Listen over krav til innhold på tegninger er uttømmende.

Ny § 5-11 skal lyde:

§ 5-11. Dokumentasjon som skal foreligge i *byggeprosjektet*

Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i *byggeprosjektet. Ansvarlig foretak skal være kjent med dokumentasjon som er relevant for sitt ansvarsområde.* Dokumentasjonen skal *ikke sendes kommunen, men* skal være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk *språk.*

Følgende opplysninger skal alltid foreligge i byggeprosjektet:

a. tillatelsen
b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
c. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel *2*

Følgende opplysninger skal også foreligge i byggeprosjektet, dersom de er relevante for tiltaket:

a. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
b. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift *kapittel 3*
c. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
d. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11
e. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9
f. *klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, jf. byggteknisk forskrift § 17-1*

Listen over opplysninger er ikke uttømmende.

§ 6-3 skal lyde:

§ 6-3.*Vedtak om* rammetillatelse *og tillatelse i ett trinn*

Vedtaket skal alltid inneholde følgende opplysninger:

a. *hvilke tiltak vedtaket gjelder*

b. *tiltakets adresse og gårds- og bruksnummer, eller annen entydig angivelse av hvor tiltaket befinner seg*

c. *om byggesaken er med eller uten ansvarlige foretak*

d. *hvem som er tiltakshaver*

Vedtaket skal også alltid inneholde følgende, der det er krav om ansvarlige foretak eller der tiltakshaver velger å bruke ansvarlige foretak:

a. *hvem som er ansvarlig søker*

b. *om de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket*

c. *om kommunen godkjenner tiltaksklasseplasseringen*

d. *behovet for uavhengig kontroll*

Vedtaket skal også inneholde følgende opplysninger, der det er relevant:

a. *tiltakets areal, antall etasjer og antall eksisterende og nye bruksenheter/boenheter*

b. *mottatte nabomerknader, inkludert kommunens vurdering av disse*

c. *andre myndigheter tiltaket er samordnet med*

d. *om tiltaket utløser plankrav, der tiltaket ikke er omfattet av en reguleringsplan*

e. *om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner, inkludert hvilke arealplaner som er lagt til grunn for vedtaket*

f. *om tiltaket oppfyller kravene til atkomst, vannforsyning, avløp og overvann, inkludert om tiltaket har en tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp*

g. *om tiltaket utløser et krav om opparbeidelse av vei, hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for overvann, inkludert om det gis en utsettelse av opparbeidelsesplikten*

h. *om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold*

i. *om tiltaket har gode visuelle kvaliteter*

j. *om tiltakets plassering og høyde godkjennes, inkludert toleransegrensene for plasseringen*

k. *hvordan tiltaket virker inn på naturmangfoldet, inkludert hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt*

l. *hvilket kart- og tegningsgrunnlag som ligger til grunn for vedtaket*

m. *omsøkte dispensasjoner, inkludert kommunens vurdering av disse*

n. *omsøkte unntak fra tekniske krav, inkludert kommunens vurdering av disse*

o. *tillatelsens varighet, ved midlertidige tiltak eller tidsbegrensede bruksendringer*

p. *om kommunen godkjenner søknad om ansvar som selvbygger*

q. *om kommunen godkjenner søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1*

r. *om det gis samtykke til å gjennomføre et tiltak som er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak*

s. *eventuelle vilkår for tillatelsen og når disse må være oppfylt*

Listen over innhold i vedtak er ikke uttømmende.

§ 6-4 skal lyde:

§ 6-4. *Godkjenning av ansvar som* selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvar som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, *hvis* personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ansvar kan *godkjennes* for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

§ 6-9 blir § 6-5

§ 8-1 fjerde ledd skal lyde:

Der det kreves gjennomføringsplan, jf. *§ 5-6*, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

§ 9-2 tredje ledd skal lyde:

Kravene i første og annet ledd gjelder ikke for selvbygger etter *§ 6-4*.

§ 10-2 andre ledd skal lyde:

Foretak eller andre skal ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett, skriftlig og på en oversiktlig måte, dokumentere at det oppfyller krav til kvalitetssikringsrutiner som angitt i § 10-1 annet ledd. Dokumentasjonen kan kreves fremlagt i en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er *ivaretatt*.

§ 11-1 tredje ledd skal lyde:

Ved erklæring av ansvarsrett, tilsyn med kvalifikasjonene til ansvarlig foretak og vurdering av tilbaketrekking etter *§ 6-5* første ledd bokstav c, skal relevant sentral godkjenning normalt legges til grunn av kommunen.

§ 12-1 andre ledd bokstav b skal lyde:

b) ansvar for plassering, eventuell utarbeidelse og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. *§ 5-6*, og for søknad om ferdigattest.

§ 12-1 tredje ledd skal lyde:

Der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter *§ 6-4*, er han ansvarlig for de deler av tiltaket der det ikke benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett.

§ 12-2 første ledd bokstav d blir bokstav c

§ 12-2 første ledd bokstav d skal lyde:

d) å utarbeide og oppdatere gjennomføringsplan, jf. § 5-6 om gjennomføringsplan, foreslå tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser, og identifisere behov for uavhengig kontroll

II

Endringene trer i kraft [dato].

+ Generelt positiv

Generell kommentar

Boligprodusentene støtter forslaget på et overordnet nivå

Boligprodusentene er på et overordnet nivå positive til arbeidet som DiBK har gjort i å rydde opp i dokumentasjonskravene. Vi støtter intensjonen bak endringene i SAK10, særlig målet om å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon, og digitalisering. Dette er et skritt i riktig retning.

Tiltak og eiendommer er svært ulike, og krever ulik dokumentasjon. Etter vårt syn er det en svakhet ved forslaget at det i liten grad avklarer hvilke vurderinger kommunen faktisk skal gjøre, og dermed hva som er nødvendig dokumentasjon i den enkelte sak. Slik forslaget er utformet, fremstår det i stor grad som en generell "brutto-liste", uten tilstrekkelig avgrensning av hva som faktisk er nødvendig.

For å nå målene med forslaget er det derfor behov for tydeligere veiledning av hva som er "nødvendig dokumentasjon" i ulike saker, samt klarere rammer for hvilken dokumentasjon kommunene kan kreve utover det som følger av lov og forskrift. Det er også viktig å skille tydelig mellom dokumentasjon som er nødvendig for kommunens behandling, og prosjektintern dokumentasjon som kommunen ikke skal etterspørre.

Samtidig løser ikke forslaget den grunnleggende utfordringen; **hvordan sikre at søknaden og tegningsdokumentasjonen skal oppfylle alle kravene til dokumentasjon som er stilt i de ulike arealplanene?** I dag står kommunene fritt til å fastsette et ubegrenset antall dokumentasjonskrav i sine arealplaner. Dette skaper uforutsigbarhet og svekker effektiviteten i byggesaksprosessen. Boligprodusentene anmoder derfor DiBK og KDD om å:

- Vurdere om det bør innføres nasjonale føringer for hvilke dokumentasjonskrav og hvor mange slike krav kommunene kan fastsette i arealplaner.
- Prioritere arbeidet med å utvikle og innføre standardiserte planbestemmelser. Det vil ha stor betydning for effektivisering, standardisering og digitalisering av plan- og byggesaksbehandlingen.

Boligprodusentene går sterkt imot krav om fullført prosjektering før igangsettingstillatelse

Det fremgår av de foreslåtte nye bestemmelser i SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c, § 5-5 andre ledd bokstav b, og presiseringen i § 5-6 syvende ledd, at all prosjektering skal være ferdigstilt ved søknad om tillatelse i ett trinn, samt ved siste søknad om igangsettingstillatelse ved delvis igangsetting. Dette innebærer en vesentlig endring fra gjeldende rett, med betydelige konsekvenser for planlegging, prosjektering og gjennomføring av byggeprosjekter.

Vi kan ikke se at denne endringen, eller dens konsekvenser for bransjen og prosjektgjennomføringen, er utredet. Det er alvorlig at en slik endring ikke er tydelig varslet, identifisert, begrunnet eller konsekvensutredet. Forslaget står også i direkte motstrid til begrunnelsen for den korte høringsfristen, hvor det vises til at hovedgrepene i stor grad viderefører det som tidligere har vært på høring og at endringene i hovedsak er opplisting av gjeldende rett. Dette er åpenbart ikke tilfelle her.

Forslaget om at ferdigstilt prosjektering før siste igangsettingstillatelse eller tillatelse i ett-trinn vil endre hvordan bransjen arbeider, og vil medføre økt ressursbruk og risiko, redusert fleksibilitet og et betydelig behov for omprosjektering og varsling om endringer til kommunen. Dette vil være endringer som ikke vil fremkomme av søknadsdokumentasjonen, men valgte løsninger i detaljprosjekteringen.

Endringen bryter etter vårt syn med grunnleggende forutsetninger i byggesaksreformen fra 2010. Reformen var nettopp basert på at prosjekteringen kunne gjennomføres trinnvis, og at det ikke var et krav om ferdigstilt detaljprosjektering før igangsettingstillatelse. Regelverket la til grunn at det skulle foreligge et tilstrekkelig

prosjekteringsgrunnlag dokumentert gjennom samsvarserklæring, mens detaljprosjektering kunne gjennomføres videre i utførelsesfasen.

Tilbakemeldingene fra bransjen i og etter 2010 bekrefter dette. Innføringen av samsvarserklæringer bidro til en mer realistisk og korrekt praksis, ved at det ikke lenger var nødvendig å erklære ferdigstilt prosjektering før dette faktisk forelå. I mange prosjekter er det både nødvendig og hensiktsmessig at deler av detaljprosjekteringen gjennomføres i utførelsesfasen, blant annet for å optimalisere løsninger og håndtere faglige avklaringer som oppstår underveis. En forutsetningen er at endringer i et prosjekt som fører til søknadspliktige endringer, endring av tiltakets ytre rammer, endring av ansvarsforhold, behov for dispensasjon, unntak fra tekniske krav m.m., må omsøkes og/eller meldes til kommunen i samsvar med regelverket.

En tilbakevending til et krav om at all prosjektering skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse, vil derfor innebære en grunnleggende endring i forutsetningene for planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter. Etter vårt syn er det ikke faglig eller regelverksmessig grunnlag for en slik omlegging uten grundige prinsipielle vurderinger og avklaringer. Dersom det er tilsiktet å endre byggesaksmodellen på denne måten, må dette komme frem eksplisitt og behandles som en større regelverksendring, og ikke introduseres indirekte som i forslaget.

Boligprodusentene ber derfor om at den foreslåtte endringen tas ut. Etter vårt syn er dette en vesentlig materiell endring som ikke er tilstrekkelig utredet eller begrunnet, og som derfor må behandles særskilt før den eventuelt fremmes på nytt.

Behov for raskere ikrafttredelse av lovendringer om saksbehandlingstid

DiBK viser til at forslaget om endringer i SAK10 må ses i sammenheng med lovforslaget om endringer i plan- og bygningsloven om tidsfrister og gebyrbortfall, som hadde høringsfrist 5.9.2025.
Bransjen var svært positive til lovendringene da de var på høring i 2025. Vi mener at de foreslåtte endringene i pbl vil bidra til at den opplevde saksbehandlingstiden samsvarer med den faktiske målte tiden. Noe som vil gi økt forutsigbarhet for både kommunene, tiltakshavere og bransjen. I tillegg vil det legge til rette for bedre samhandling og forståelse mellom partene, noe som vil medføre mer effektiv og forutsigbar saksbehandlingstid for kommuner og bransjen.

Det er dessverre uklart når lovendringene vil tre i kraft, noe som skaper usikkerhet i bransjen. Vi er særlig bekymret for om ikrafttredelsen gjøres avhengig av at endringene i SAK10 vedtas og implementeres samtidig, inkludert nødvendige tilpasninger i digitale byggesøknadsløsninger gjennom Fellestjenester Bygg

Derfor ber vi DiBK redegjøre for hvilke vurderinger som er gjort for gjennomføring og implementering, herunder behovet for utarbeidelse av nye kravspesifikasjoner og omprogrammering av de digitale søknadsløsningene etter at forskriftsendringene er vedtatt. Videre ber vi om en redegjørelse på av hvor lang tid det vil ta å utvikle, teste og implementere nødvendige endringer før løsningene kan tas i bruk. Etter vårt syn er dette avgjørende for en realistisk ikrafttredelse. For bransjen er det samtidig helt avgjørende at forenklingene i pbl kan tre i kraft så raskt som mulig, og ikke forsinkes som følge av mer omfattende forskriftsendringer og tekniske tilpasninger.

Rask ikrafttredelse av lovendringene må også ses i sammenheng med regjeringens mål om igangsetting av 130 000 nye boliger innen 2030. For å nå dette målet er det avgjørende med mer effektive, forutsigbare og strømlinjeformede byggesaksprosesser. En forsinkelse av lovendringer, som nettopp skal bidra til dette, vil etter vårt syn motvirke ambisjonen om økt boligbygging. Det er derfor avgjørende at endringene i pbl kan tre i kraft så raskt som mulig, og ikke forsinkes av mer omfattende forskriftsendringer og tekniske tilpasninger.

Fotnoter

1. ((25 000 mangelfulle søknader * 10 %) * 1 ukeverk) / 47 ukeverk per årsverk.