Direktoratet for byggkvalitet

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
5. september 2025

På vegne av
Boligprodusentenes Forening på vegne av felleskapet i NHO Byggenæringen

Målgruppe
Organisasjon/virksomhet (Privat) - Interesseorganisasjon

✓ 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 (SAK10) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling*.

Formålet med endringene er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak.

Direktoratets forslag må ses i sammenheng med Kommunal- og distriktsdepartementet sitt høringsforslag om å tydeliggjøre og effektivisere reglene om tidsfrister for saksbehandling og gebyrbortfall i byggesaker, som er på høring parallelt.

Departementet foreslår å endre utgangspunktet for beregning av saksbehandlingsfrister i plan- og bygningslovgivningen. Forslaget innebærer at saksbehandlingsfristene starter å løpe når søknaden er *«mottatt»* i kommunen. Departementet foreslår videre at kommunen gis en utvidet og lovfestet adgang til å avvise en søknad der etterspurte opplysninger ikke blir sendt inn innen en gitt frist, og at kommunens ensidige adgang til å forlenge saksbehandlingsfristen utvides.

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

Høringsfristen er 6. september 2025.

1.2 Bakgrunn og behovet for endring

1.2.1 Mangelfulle søknader

For mange er det uklart hvordan reglene om søknad og dokumentasjon skal forstås og praktiseres. Dette fører til mangelfulle søknader. KOSTRA-statistikken[1] viser at det i 2023 ble sendt inn totalt 72 833 søknader på landsbasis. Det er registrert at 25 033 av disse søknadene var mangelfulle, det vil si at det ble bedt om tilleggsdokumentasjon i like under 35 % av sakene. Det er sendt inn 9 937 rammesøknader og bedt om tilleggsdokumentasjon i 4 704 slike saker, altså over 47 %. For ett-trinnssøknader med ansvarsrett er det sendt inn 43 274 søknader og bedt om tilleggsdokumentasjon i 14 552, som er nesten 34 %. For ett-trinnssøknader uten ansvarsrett er tallene henholdsvis 18 805 og 6 494, det vil si at det er registrert mangler i omtrent 35 % av disse søknadene.

Situasjonen har vært tilnærmet lik de siste syv årene. Det er derfor grunn til å tro at dette vil fortsette også i fremtiden, hvis det ikke iverksettes konkrete tiltak for å redusere antallet mangelfulle søknader.

---

[1] *KOSTRA-tabell 13021: Byggesøknader, etter rammevilkår og søknadstype (K) 2015-2022*

1.2.2 Det er uklart hvilke opplysninger som er nødvendige i den enkelte saken

Forskriftsbestemmelsene om søknadsdokumentasjon er ikke tilstrekkelig klare og forutsetter ofte et skjønn i den enkelte saken for å avgjøre om dokumentasjonskravet er oppfylt.

Etter SAK10 § 5-4 skal søknadsopplysninger gis «i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling». Det kan være vanskelig å avgjøre hva som er relevante og nødvendige opplysninger i den enkelte saken. Samtidig er det en del opplysninger som alltid bør gis for at det overhodet skal kunne sies at det foreligger en søknad, for eksempel hvem som er tiltakshaver, hva som skal utføres og på hvilken eiendom.

Både kommuner og foretak gir tilbakemeldinger om at SAK10 § 5-4 med tilhørende veiledning er for utydelig til å avgjøre hva som er nødvendig i den enkelte saken. Foretakene påpeker også at det er store forskjeller i hva kommunene krever av opplysninger, og at det stilles krav som ikke er nødvendige.

Videre er det utfordrende for både kommuner og foretak å se hvilken dokumentasjon som egentlig kreves til rammesøknader, og hva som er forskjellene mellom søknader om rammetillatelse og i ett trinn. Dagens § 5-4 skaper i tillegg noen uklarheter fordi den i tredje ledd ramser opp en rekke opplysninger som kan være relevante i søknader generelt, og så i fjerde ledd har noen reduserte krav til dokumentasjon til rammesøknader.

Både henvendelser direktoratet mottar gjennom året og undersøkelser vi har gjort, tilsier at kommunene av og til fører tilsyn som del av byggesaksbehandlingen. Kommunene er likevel ikke nødvendigvis klar over at de faktisk fører tilsyn. Dette ser ut til å skyldes at det er uklart for kommunene hva de skal vurdere i selve byggesaken og hvilke krav de kan stille som en del søknadsbehandlingen. I en del tilfeller medfører dette at kommunen krever mer dokumentasjon i byggesaken enn det er grunnlag for.

1.3 Høringsforslagets hovedinnhold

1.3.1 Endringer i bestemmelsene om søknadsdokumentasjon

Direktoratet foreslår å lage separate bestemmelser for krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn, slik at det kommer tydeligere frem hva som kreves av dokumentasjon til disse søknadstypene.

I tillegg foreslår direktoratet at kravene til søknadsdokumentasjon deles opp i opplysninger som alltid skal med i en søknad, uavhengig av hvilket tiltak søknaden gjelder, og opplysninger som bare skal med hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Høringsforslaget omfatter også utdypende tekst om innholdet i de ulike dokumentasjonskravene, og kan gjøre det enklere å skille mellom byggesaksbehandling og tilsyn.

Disse forslagene omtales nærmere i kapittel 2.

1.3.2 Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk

Høringen omfatter forslag om mindre justeringer i de øvrige bestemmelsene i kapittel 5 for å tydeliggjøre kravene til dokumentasjon og lette forståelsen og lesbarheten av regelverket.

Videre foreslår direktoratet å erstatte dagens § 6-4 om innholdet i rammetillatelse, med en mer generell bestemmelse om hva et vedtak om byggetillatelse som minimum skal inneholde.

Vi foreslår også justeringer i dagens § 6-7, for å tydeliggjøre at tiltakshaver kan kreve å benytte ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv.

I tillegg foreslår direktoratet å endre dagens § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Disse forslagene omtales nærmere i kapittel 3.

1.4 Formålet med høringsforslaget

1.4.1 Tydeliggjøre kravene til søknadsdokumentasjon

Et viktig formål med høringsforslaget er å gjøre det tydeligere hvilke opplysninger som skal sendes inn i en søknad og hva som er nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon. Det skal bli klarere hva det alltid må gis opplysninger om, og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis det er nødvendig for den konkrete saken. Videre skal det bli tydeligere hva som kreves til rammesøknad, søknad om igangsettingstillatelse og søknad i ett trinn. Dette vil særlig kunne redusere usikkerhet om hva som kreves til søknad om rammetillatelse.

Beskrivelsen av endringene og innholdet i bestemmelsene gir i tillegg en utfyllende og praktisk veiledning til bestemmelsene, og forklarer hvordan forskriften skal forstås. Dette kan også gjøre det lettere å forstå hvordan kommunen skal håndtere dokumentasjonen i søknaden, hva som skal gjøres som del av saksbehandlingen, og hva som må skilles ut i en egen tilsynssak.

Høringsforslaget har som mål å få på plass et tydeligere regelverk som i mindre grad åpner for kommunale forskjeller og fortolkninger av kravene til søknadsdokumentasjon. Samtidig ligger ansvaret for innholdet i søknaden fortsatt klart plassert hos søker.

1.4.2 Bidra til reduksjon i antallet mangelfulle søknader

Et formål med forslaget er å bidra til å redusere antallet mangelfulle søknader, og dermed også til mindre ressursbruk i byggesakene og en mer effektiv prosess for kommuner, ansvarlige søkere og tiltakshavere. Forslaget til regelendringer i kombinasjon med utfyllende veiledning om hva som kreves av opplysninger på ulike områder, vil kunne bidra til å redusere antallet mangler i søknadene. Endringene i forskriften blir dermed et viktig første skritt på veien. Dette må suppleres med veiledning og verktøy som gjør det enklere å håndtere opplysningskrav som vi vet genererer mange mangler. Dette vil blant annet gjelde opplysninger som gjelder situasjonsplan, tegninger og dispensasjon.

Det er et mål at saksbehandlingen i kommunene blir enhetlig og forutsigbar, og at håndteringen av mangler i byggesøknadene blir gjort på en mer effektiv måte. Partene i saken skal få en bedre felles forståelse av kravene til dokumentasjon, slik at det kan bli en bedre dialog mellom partene og et lavere konfliktnivå.

1.5 Forholdet til annet regelverk

Regulering av hvilke opplysninger som er nødvendige i en søknad etter plan- og bygningsloven, har sammenheng med forvaltningens utredningsplikt etter forvaltningsloven § 17. Et forvaltningsorgan skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. I en byggesak skal søker gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne fatte vedtak. Kommunen må likevel vurdere de opplysningene som blir gitt av søker, og eventuelt be om ytterligere opplysninger som er nødvendig som grunnlag for vedtak i saken. Kommunen er videre

som regel nærmest til å kunne innhente nødvendige opplysninger fra andre myndigheter, noe som gir seg uttrykk i samordningsplikten etter pbl. § 21-5.

1.6 Innsikt og utredninger

I forbindelse med arbeidet med høringsnotatet, har direktoratet intervjuet flere kommuner og foretak. Vi har både stilt spørsmål om dagens regelverk og behov for endringer, og brukertestet utkast til mulige regelendringer. Dette har gitt oss gode innspill til utformingen av bestemmelsene i høringsforslaget.

Direktoratet har innhentet en samfunnsøkonomisk analyse fra Menon Economics AS for å vurdere konsekvensen av endringene i krav om søknadsdokumentasjon og kommunens saksbehandlingsfrister. I høringsutkastet har vi lagt vekt på vurderingene om når en byggesøknad inneholder nok dokumentasjon til å kunne saksbehandles. Vi har avgrenset mot vurderinger knyttet til tidsfrister. Den samfunnsøkonomiske analysen «Samfunnsøkonomiske vurderinger av endringer i byggesaksforskriften knyttet til søknad og dokumentasjon av byggesaker» er vedlagt som vedlegg 1.

1.7 Avgrensninger og forholdet til andre høringsforslag

Forslaget til endringer er avgrenset til reglene om søknadsdokumentasjon og byggesaksbehandling i SAK10 kapittel 5 og 6. Forslaget inneholder presiseringer av skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn, men omfatter ikke selve reglene om tilsyn og hvordan tilsyn gjennomføres.

Forslaget til endringer må ses i sammenheng med forslag til endringer i reglene om tidsfrister i plan- plan- og bygningsloven og SAK10 som sendes på høring av Kommunal- og distriktsdepartementet.

I arbeidet med høringsforslaget har direktoratet fått innspill fra flere foretak at det oppleves som problematisk at kommunene har mulighet til å gi planbestemmelser om søknadsdokumentasjon. Denne høringen vurderer ikke kommunens adgang til å gi slike bestemmelser. Forslaget gjelder kun endringer i forskriftens bestemmelser om søknadsdokumentasjon.

2 Endringer i krav til søknadsdokumentasjon i SAK10 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 SAK10 kapittel 5. Kravene til søknadsdokumentasjon følger av SAK10 § 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.

Det er ikke like mye detaljer som må dokumenteres i en rammesøknad som i en søknad i ett trinn. Dette er presisert i SAK10 § 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 SAK10 § 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 Oversikt over forslagene om endringer i kravene til søknadsdokumentasjon

For å tydeliggjøre hva som er dokumentasjonskravene ved rammesøknad, igangsettingstillatelse og ett-trinnsøknad, foreslår direktoratet å skille disse ut som egne bestemmelser. De enkelte bestemmelsene skiller mellom hvilke opplysninger som alltid må være i en søknad, og hvilke opplysninger som bare skal være med hvis de er nødvendige for saken.

Direktoratet foreslår disse endringene i bestemmelsene om hvilken dokumentasjon som skal sendes inn i søknader i SAK10 kapittel 5:

- § 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. Dagens innhold om dokumentasjon som skal ligge i tiltaket, flyttes til ny § 5-7.
- § 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.

Nedenfor redegjøres det nærmere for forslagene og direktoratets vurderinger.

2.3 Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om rammetillatelse

2.3.1 Forslag til ny § 5-4

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til dokumentasjon i søknad om rammetillatelse. Bestemmelsen presiserer hvilke opplysninger som alltid må sendes inn og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for den enkelte saken.

Forslaget til bestemmelse lyder slik:

> ***§ 5-4 Opplysninger i søknad om rammetillatelse***
>
> *Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om rammetillatelse:*
>
> a. *hvilke tiltak det søkes om*
> b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*
> c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*
> d. *om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret*
> e. *om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak*
> f. *hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene*
> g. *tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*
> h. *nødvendig søknad om dispensasjon*
> i. *at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader*
> 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.*
> l. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende foretak for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak*
> m. *gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*
>
> *Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte søknaden:*
>
> a. *om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8*
> b. *avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger*
> c. *at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret*
> d. *om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4*
> e. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*
> f. *om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4*
> g. *tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak*

2.3.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med en egen bestemmelse for rammesøknader for å gjøre det tydeligere hvilken dokumentasjon som kreves til denne søknadstypen. En rammesøknad og -tillatelse skal avklare tiltakets «ytre rammer». Undersøkelser direktoratet har gjort, tilsier at en del søkere mener at dette innebærer at det er relativt lite dokumentasjon som skal sendes inn ved rammesøknader. Kravene som følger av dagens § 5-4 tredje og fjerde ledd, viser imidlertid at det skal sendes inn en god del opplysninger også ved slike søknader. Det største skillet mellom rammesøknad og søknad om tillatelse i ett trinn er i realiteten omfanget av ansvarsretter som skal sendes inn. Til rammesøknad er det ikke krav om at detaljprosjektering og alle ansvarlige foretak skal være på plass.

Dagens § 5-4 skaper noen uklarheter fordi den i tredje ledd ramser opp en rekke opplysninger som kan være relevante i søknader generelt, mens fjerde ledd har noen reduserte krav til dokumentasjon til rammesøknader. Kravene i fjerde ledd er noe vagt formulert, og det er i enkelte tilfeller vanskelig å se hva som er den reelle forskjellen mellom dokumentasjon til søknad i ett trinn og rammesøknad.

Opplysninger som er nevnt i forslagets andre ledd vil være nødvendige i mange byggesaker, og det er søker som har ansvar for å sende inn disse. Hvis opplysninger etter andre ledd mangler, må kommunen etterspørre disse.

Hva synes du om å innføre en egen bestemmelse for rammesøknader?

+ Positiv

Ikke angitt svar i kommentarfeltet

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. Det vises også til at det er søkers ansvar å gi opplysningene.

Opplysningene som skal gis er opplysninger som kommunen i de aller fleste tilfeller må ha for å kunne vurdere tiltaket og sentrale forhold ved eiendommen, forholdet til arealplan og andre sentrale bestemmelser, forholdet til omgivelsene og behov for ansvarsbelegging hvis det er krav om ansvarlige foretak.

Intervjuer med kommuner og søkere viser at det er ulike oppfatninger om hvem som har ansvaret for at søknaden inneholder tilstrekkelige opplysninger. Bestemmelsen innebærer at det vil være lite rom for skjønnsmessige vurderinger om hvilken type opplysninger som alltid må sendes inn. Kravene følger direkte av forskriften. Det vil likevel kunne være noen skjønnsmessige vurderinger knyttet til kvaliteten på enkelte av opplysningene, for eksempel situasjonsplan og tegninger. Dette kan imidlertid reduseres vesentlig ved hjelp av tydelig veiledningstekst og eksempelveiledere om innholdet i den enkelte dokumentasjonstypen.

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

Ikke svart

Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) hvilke tiltak det søkes om

Søknaden må naturlig nok vise klart hvilke(t) tiltak det søkes om, og hva tiltaket eller tiltakene går ut på, for at kommunen skal kunne ta stilling til søknaden. Eksempler på tiltak er blant annet nytt bygg eller anlegg (for eksempel enebolig, kontorbygg eller parkeringsplass), endring av eksisterende bygg eller anlegg (for eksempel tilbygg, fasadeendring og ombygging), endret bruk av et bygg (bruksendring eller vesentlig endring av tidligere drift), riving og bygningstekniske installasjoner.

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

Ikke svart

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

Det skal alltid oppgis hvem som er tiltakshaver. Dette er for at kommunen skal vite hvem som er eier av og hovedansvarlig for tiltaket, og hvem som har ansvar for innbetaling av byggesaksgebyret. Det må også gis tilstrekkelig kontaktinformasjon, slik at kommunen har mulighet til å kontakte tiltakshaver. Dette kan være for eksempel postadresse eller epost.

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

Ikke svart

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

Det må alltid oppgis entydig adresse på eiendommen hvor tiltaket skal utføres, siden tillatelse til tiltak gis for en bestemt eiendom, og ikke tilknyttet hvem som er eier. Entydig adresse vil i praksis være gateadresse, kommune-, gårds- og bruksnummer og eventuelt feste- eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger, skal bolignummeret på de enhetene som omfattes oppgis.

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

Ikke svart

d) om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vannforsyning og avløp, se pbl. kapittel 27. Det må derfor alltid gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse kravene.

Til søknad om rammetillatelse kreves det at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre, jf. pbl. § 18-1. Tekniske løsninger og dokumentasjon i forbindelse med refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Hvis det det går offentlige vann- eller avløpsledninger over eiendommen, i tilstøtende vei eller over et nærliggende areal, har tiltakshaver som hovedregel plikt til å koble bygninger på eiendommen til ledningene, se pbl. § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd. Tiltakshaver har da også krav på tilkobling, så lenge ledningsnettet har tilstrekkelig kapasitet. I disse tilfellene er det kapasiteten på det offentlige nettet som må være avklart. Det er ikke krav om at det skal foreligge en tillatelse fra kommunen til påkobling på det offentlige nettet i form av sanitærabonnement eller liknende.

Hvis tiltaket ikke har betydning for atkomst, vann og avløp, vil det være tilstrekkelig å opplyse om dette i søknaden.

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

Ikke svart

e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak

Grunn kan bare bebygges hvis det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Kommunen må derfor alltid få opplysninger om det foreligger slike forhold, og om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot disse. Hvis eiendommen ikke er berørt av natur- eller miljøforhold, er det tilstrekkelig å informere om dette i søknaden.

Undersøkelse av natur og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av at en søknad sendes til kommunen. I søknaden skal søker bekrefte at tilstrekkelig sikkerhet foreligger.

Kravene til dokumentasjon av sikker byggegrunn gjelder også ved søknad om rammetillatelse. Eventuell detaljprosjektering av sikringstiltak trenger ikke å være på plass til rammetillatelse, slik at det ikke vil være behov for innsendelse av erklæring om ansvarsrett for dette. Men at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt, må dokumenteres til rammesøknad, på lik linje med til søknad om tillatelse i ett trinn.

Utgangspunktet i byggesaksbehandlingen er at kommunen skal påse at tilstrekkelig sikkerhet og eventuelle sikringstiltak er tilfredsstillende dokumentert av fagkyndige. Kommunen skal imidlertid ikke gå inn i en detaljvurdering av det faglige innholdet i dokumentasjonen, og skal for eksempel ikke vurdere geoteknikk eller kontrollregne på det foretakene har kommet frem til i dokumentasjonen. Hvis kommunen går inn i detaljene og kontrollerer disse, er kommunen utenfor det som skal gjøres som behandling av byggesaken, og over i tilsyn.

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

Kommentar
I merknadsteksten står det følgende, vår utheving : *Kravene til dokumentasjon av sikker byggegrunn gjelder også ved søknad om rammetillatelse. Eventuell detaljprosjektering av sikringstiltak trenger ikke å være på plass til rammetillatelse, slik at* ***det ikke vil være behov for innsendelse av erklæring om ansvarsrett for dette****. Men at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt, må dokumenteres til rammesøknad, på lik linje med til søknad om tillatelse i ett trinn.*

Boligprodusentene ser at det er en behov for en klargjøring av ansvar her. Dersom fagkyndig ikke skal erklære ansvar for dokumentasjon av sikker byggegrunn, hvem er da egentlig ansvarlig? Overføres ansvaret til ansvarlig søker?

f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene

Arealplaner som kommuneplan og reguleringsplaner regulerer utnyttelsen av arealene i kommunen og fastlegger arealbruken med hensyn til formål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Planene er juridisk bindende for tiltak, og tiltaket skal dermed være i samsvar med plangrunnlaget. Kommunen må alltid vurdere tiltaket opp mot gjeldende planer, og søknaden må derfor inneholde opplysninger om hvilke arealplaner som gjelder for det aktuelle tiltaket, hvilket arealformål eiendommen er regulert til og eventuelle krav som følger av planens bestemmelser. Det skal fremgå av søknaden om tiltaket er i samsvar med planen.

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

Kommentar
I utgangspunktet er det lett å ramse opp ev. arealplaner, og svare ja eller nei på spørsmålet om tiltaket er i samsvar med arealplaner. Dette er også noe som lett kan programmeres i søknadsprogrammer og legges inn i byggesøknadsskjemaer. Men vi antar det ikke vil være å anses som tilfredsstillende dokumentasjon?

Slik forskriftsbestemmelsen er formulert i forslaget, mener vi det ikke kommer tydelig nok frem at dokumentasjonskrav fastsatt i arealplaner også må dokumenteres i byggesøknaden. Dette er som sagt en 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 og forslagstillere.

Vi stiller også spørsmål ved hvordan samsvar med arealplanen skal dokumenteres. 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. Hvordan kan man utvikle en mer strukturert og standardisert måte å dokumentere samsvar med arealplaner på, som både er forståelig for søker og håndterbar for kommunen. Slik at det blir bedre kvalitet i søknadene, mer effektiv saksbehandling og redusert risiko for misforståelser og avvisning.

g) tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført

Hvor høy grad av utnytting som er tillatt på eiendommen følger av arealplanene som gjelder for eiendommen. Kravet kunne derfor inngått som en del av bokstav f ovenfor. Tiltakets størrelse og graden av utnytting er imidlertid sentrale opplysninger i en søknad, og direktoratet mener derfor dette fortsatt bør være skilt ut som et eget punkt.

Grad av utnytting er regulert i planbestemmelser, og kommunen skal kontrollere at det er oppgitt riktig grad av utnytting. Kontroll av utregningen er dermed del av byggesaksbehandlingen, og ikke å anse som tilsyn.

I søknaden skal det derfor gis opplysninger om tiltakets størrelse, det vil si bruksareal eller bebygd areal og eventuelt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Videre skal det opplyses om grad av utnytting på eiendommen etter at tiltaket er utført.

Hvis tiltaket verken har bruksareal eller bebygd areal, eller ikke påvirker grad av utnytting på eiendommen, er det tilstrekkelig å gi informasjon om dette i søknaden.

Opplysningene gjelder arealene som er relevante for kommunens behandling av byggesaken. Opplysninger som kun er nødvendige for matrikkelføring eller kommunen ønsker av andre grunner, skal ikke kreves som del av byggesaksbehandlingen.

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

Ikke svart

h) nødvendig søknad om dispensasjon

Tiltak skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, og de muligheter og begrensninger som er gitt for en konkret eiendom gjennom arealplaner, lov og forskrift. Det må fremgå av søknaden at søker har tatt stilling til om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og at eventuell nødvendig søknad om dispensasjon er sendt med søknaden.

Hvis tiltaket er i strid med bestemmelser eller planer, kan kommunen i enkelte tilfeller gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven med forskrifter. For at kommunen skal kunne vurdere om dispensasjon kan og skal gis, må søker sende inn en begrunnet søknad. Krav til søknad om dispensasjon følger av pbl. § 19-1. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2.

For eksisterende bygg kan kommunen også unnta fra tekniske krav etter pbl. § 31-4, se andre ledd.

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

Ikke svart

i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader

Kommunen må alltid få opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet og hva de er varslet om, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikten etter pbl. § 21-3 er oppfylt. Kommunen skal også motta kvittering som viser at disse naboene og gjenboerne faktisk er varslet.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Samtlige eiere av både bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles. Hvis varsling helt eller delvis er unnlatt fordi søker mener at tiltaket ikke berører interessene til en eller flere naboer eller gjenboere, må det informeres tydelig om dette i søknaden.

Hvis naboer eller gjenboere har merknader, skal alle merknadene legges ved søknaden, se pbl. § 21-2 fjerde ledd. Søker må også kommentere hver enkelt merknad og beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt en begrunnelse for hvorfor en eller flere merknader ikke er imøtekommet.

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

Kommentar
Denne kan forstås slik at det er annen dokumentasjon enn kvittering for nabovarselet som skal dokumentere at alle berørte naboer og gjenboere er varslet.

Forslag til omskriving av bestemmelsen, uthevet våre tilføyelser:
Kvittering for nabovarsel som viser at alle berørte naboer og gjenboere er varslet, vurdering av eventuelle nabomerknader, **eventuell redegjørelse for søknad om unntatt nabovarsling jf. pbl § 21-3 annet ledd**

I høringsnotatet er det påpekt at følgende om nabomerknader:

søker må også kommentere hver enkelt merknad og beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt en begrunnelse for hvorfor en eller flere merknader ikke er imøtekommet.

Boligprodusentene er enige i at merknader fra naboer skal vurderes og kommenteres. Det er viktig at innspillene tas på alvor og at det fremgår hvordan de er håndtert. Men slik teksten i høringsnotatet nå er formulert, går den etter vår vurdering betydelig lenger enn forskriftsteksten og innebærer en vesentlig endring av gjeldende rett – noe vi ikke oppfatter som intensjonen med forskriftsendringen.

I praksis er det ikke vanlig å kommentere hvert enkelt utsagn i nabomerknadene i detalj. Det gis normalt en samlet vurdering, hvor det redegjøres for hvorfor tiltaket opprettholdes (f.eks. fordi det er i samsvar med lov, forskrift og arealplan), eller hvilke endringer som er gjort som følge av merknadene.

Vi er bekymret for at den foreslåtte teksten kan føre til flere konflikter mellom kommunens saksbehandlere og ansvarlige søkere. Vurderingen av om merknadene er "tilfredsstillende vurdert" vil være skjønnsmessig, og kan føre til unødvendige mangelbrev og diskusjoner – noe som forsinker prosessen og skaper frustrasjon.

Boligprodusentene ber om at teksten ikke blir videreført i veiledningen til bestemmelsen når endringene trer i kraft. Veiledningsteksten bør i stedet gjenspeile gjeldende praksis og forskriftens intensjon, og gir rom for en samlet og faglig vurdering av nabomerknader – uten krav om detaljert gjennomgang av hvert enkelt utsagn. Dette er viktig for å sikre en effektiv og balansert byggesaksbehandling, og for å unngå unødvendig ressursbruk og konflikter

Vi tror det i tillegg kan være hensiktsmessig å ha med et punkt om riving og dokumentasjon på varsling av de med pengeheftelser. Vi ser at dette er noe som ofte blir glemt som dokumentasjon til kommunen, i tillegg kan kommunen også glemme å følge det opp. Siden denne dokumentasjon ikke trenger å foreligge før søknad om igangsetting, så kan punktet tas inn i ny § 5-5 og § 5-6 første ledd bokstav i.

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.

Kommunen skal alltid vurdere tiltakets plassering og om krav til minsteavstand til nabogrenser er ivaretatt. Plassering av tiltaket må derfor vises på en situasjonsplan.

Situasjonsplanen utarbeides som regel på grunnlag av et situasjonskart utstedt av kommunen. Andre kart kan brukes hvis kartet har god kvalitet, er oppdatert og inneholder riktige data, slik at kommunen kan fatte vedtak på et korrekt faktagrunnlag. Plan- og bygningslovgivningen gir ikke hjemmel for å kreve at situasjonskartet som brukes skal ha en bestemt alder eller datostempling. Det sentrale hensynet er at kartet skal være oppdatert og inneholde riktige data på søknadstidspunktet.

Normalt skal tiltaket eller tiltakene tegnes inn med plassering, orientering (møneretning), målsetting og minsteavstand til nærmeste nabogrense. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som ellers skal tegnes inn, avhenger av tiltakstypen. Det er ikke behov for en like detaljert situasjonsplan i alle saker, og enkelte avstander vil derfor bare måtte oppgis hvis det er nødvendig i den enkelte saken, se forslag til § 5-4 andre ledd.

For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det sjelden behov for en fullstendig situasjonsplan. Her er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder. Hvis tiltaket likevel berører omgivelsene eller forhold til naboene, kan det være behov for å oppgi avstander på situasjonskartet.

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

Ikke svart

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.

For de aller fleste utvendige tiltak er det alltid nødvendig å sende inn tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og tiltakets visuelle kvaliteter. Dette er for at kommunen skal kunne vurdere tiltakets omfang, utseende og forholdet til omgivelsene og nabotomter. Tegningene som sendes inn må vise tiltaket tydelig, slik at kommunen kan ta stilling til om for eksempel kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 er oppfylt.

Nøyaktig hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100.

For innvendige tiltak i eksisterende bygg er det ikke behov for tegninger av bygningen som helhet. Her vil det være tilstrekkelig med plantegninger som viser tiltakets omfang og plassering i bygningen, og snittegninger som viser romhøyder og liknende.

Normalt vil det ikke være krav om at detaljert rominndeling vises på tegninger for å kunne gi rammetillatelse, med mindre det er stilt særskilte krav i planbestemmelser. Ved bruksendringer fra et formål til et annet, eller fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, vil det likevel være nødvendig å vise hva rommene skal benyttes til.

Det er viktig å merke seg at kommunene kan ha planbestemmelser om hvilke tegninger som skal sendes inn og hva disse skal vise. Dette kan for eksempel være krav om tegninger som viser bebyggelsens tilpasning, som f.eks. høyde, i forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon.

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

Kommentar
I høringsnotatet står det følgende: *Normalt vil det ikke være krav om at detaljert rominndeling vises på tegninger for å kunne gi rammetillatelse, med mindre det er stilt særskilte krav i planbestemmelser.*

Denne teksten er tvetydig, har flere tolkningsmuligheter, og blir derfor uklar og vanskelig å forstå for både kommuner, søker og prosjekterende. Vi anmoder om at dette blir tydeliggjort i veilederen til bestemmelsen når endringen trer i kraft.

l) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for det som er nødvendig for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak

Kommunen skal ta stilling til om et tiltak er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i gjeldende § 6-7, må det derfor gis opplysninger om ansvarsbeleggingen. Det skal erklæres ansvarsrett for alle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det nødvendig med erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, og for ansvarlig prosjekterende for de prosjekteringsforholdene som avklares i rammetillatelsen.

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

Ikke svart

m) gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i § 6-7, skal det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan i alle søknader i prosessen. Se SAK10 § 5-3.

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

Ikke svart

Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for kommunens behandling av den enkelte saken. Det presiseres igjen at det er søker som har ansvar for at opplysningene gis. Dette innebærer at søker må gjøre en konkret vurdering av om det er behov for en eller flere av de angitte opplysningene i den konkrete saken, og må sørge for at disse sendes inn som del av søknaden. Hvis det mangler nødvendige opplysninger, kan kommunen etterspørre disse. For denne delen av bestemmelsen vil det være rom for noen skjønnsmessige vurderinger fra både søkers og kommunens side. Siden det kun handler om et begrenset omfang av opplysninger, vil dette trolig ikke være spesielt problematisk.

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

Ikke svart

Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8

Plan- og bygningsloven § 1-8 begrenser hvor nær sjø og vassdrag man kan bygge, hvis ikke det er bestemt noe annet i kommunale arealplaner. Mange tiltak vil ikke berøre denne sonen, men hvis de gjør det, må det tas stilling til om tiltaket er i samsvar med lovbestemmelsen.

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

Ikke svart

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

I en del tilfeller vil tiltaket plasseres nær annen bebyggelse på egen eiendom eller naboeiendom, kraftlinjer, vei, eller vann- og avløpsledninger. Da må søknaden også inneholde opplysninger om disse avstandene. Avstandene vises best hvis de markeres på et situasjonskart.

Det er ikke krav om at selve situasjonskartet skal ha inntegnede vann- og avløpsledninger. Det er likevel krav om at søknaden skal inneholde informasjon om minsteavstand til blant annet ledninger i grunnen i den utstrekning det er relevant for tiltaket og nødvendig for kommunens behandling.

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

Kommentar
Vi anmoder at det i veiledningen til bestemmelsen blir tydeliggjort når det ikke er behov for å tegne inn avstand til nabobebyggelse eller annen bebyggelse. Enkelte kommuner krever at avstander skal tegnes inn også når det åpenbart ikke har noe betydning for saken, som f.eks. når det er over 20 m til nærmeste bygg og over 10 m til nabogrensen.

c) at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret

Overvannshåndtering er et viktig tema, men det er mange tiltak som ikke berøres av dette, for eksempel fasadeendringer, innvendige endringer, bruksendring og mange påbygg. Direktoratet mener derfor det ikke alltid må

gis opplysninger om overvann i søknader, men at det må gjøres en konkret vurdering i den enkelte saken.

Der overvannshåndtering er relevant for tiltaket, må det gis opplysninger om dette i søknaden. Overvann skal håndteres i tråd med eventuelle krav i arealplan. Hvis håndtering av overvann ikke er regulert i plan, skal kravene i TEK17 § 15-8 følges. Håndtering av overvann vurderes og avklares ved søknad om rammetillatelse. Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen.

Kravet om opplysninger er begrenset til avledning av og flomveier for overvann som faller på egen eiendom. Flomveier for annet vann enn overvann må opplyses om i redegjørelsen for naturpåkjenninger der dette er relevant, se plan-og bygningsloven § 28-1 og SAK10 § 5-4 første ledd bokstav e.

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

Kommentar
Det fremkommer av høringsnotatet at overvann skal håndteres i tråd med ev. krav i arealplan, og hvis dette ikke er regulert i plan så skal kravene i TEK17 § 15-8 følges. Dette støtter vi. Men det er behov for en tydeliggjøring av hvilken dokumentasjon som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse, uavhengig av hvilke krav som stilles i arealplan eller ikke. Årsaken er at vi ser at det i mange arealplaner stilles krav til omfattende overvannsdokumentasjon som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse, som i praksis betyr at tiltaket må detaljprosjektertes før man vet om det kan godkjennes eller ikke.

I høringsnotatet er det skrevet følgende om hva som skal avklares ved søknad om rammetillatelse:
Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige *rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen.*

Det uklart om det som står merknadsteksten gjelder for tiltak som omfattes av egne dokumentasjonskrav i arealplaner. Ved ikrafttredelse av endringen mener Boligprodusentene det er avgjørende at det tydeliggjøres om dokumentasjonsplikten gjelder uavhengig av om tiltaket omfattes av slike krav i arealplan.

Vi vil samtidig understreke behovet for en tydelig avgrensning av hvor langt kommunene kan gå i å stille dokumentasjonskrav i arealplaner – særlig knyttet til overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse. Det er viktig å klargjøre hva som er hensiktsmessig å kreve dokumentert på rammetidspunktet, og hva som bør avventes til detaljprosjektering.

Uklare eller omfattende krav på et tidlig stadium kan føre til unødvendig byråkrati, forsinkelser og økte kostnader – både for tiltakshavere og kommunene selv. En tydeliggjøring her vil bidra til mer forutsigbarhet og bedre ressursbruk i byggesaksprosessen.

d) om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt, se TEK17 § 9-4

I arbeidet med høringsforslaget har direktoratet fått innspill om at forholdet til utvalgte naturtyper og konsekvensanalyse av dette, ofte ikke er aktuelt i byggesakene. Vi mener derfor dette bør være del av opplysningene som bare skal gis hvis de er nødvendige i den enkelte saken. Hvis tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4 bokstav b. Konsekvensanalysen skal følge søknaden.

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

Ikke svart

e) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

Svært mange saker berører ikke forholdet til andre myndigheter, og det er derfor ikke nødvendig å gi opplysninger om dette i alle saker.

Det er ikke krav om at tiltakshaver avklarer mot andre myndigheter. Hvis dette er gjort, skal det imidlertid opplyses om det i søknaden. Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden hvis dette er innhentet, og tillatelsen eller uttalelsen har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak, inkludert alle vedlegg, sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, se pbl. § 21-5, forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

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

Kommentar
Boligprodusentene anmoder om at reglene rundt samordningsplikter i SAK10 med veiledning tydeliggjøres slik det fremkommer i bruttolisten for 72 tiltak for rasker plan- og byggesaksprosesser, og tiltak *Byggesak 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.

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 *Byggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.*

f) om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4

Utgangspunktet er at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de oppfyller krav i loven og TEK17. Ved tiltak på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, hvis kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, se pbl. § 31-4.

Søker må angi hvilke krav det søkes unntak fra og gi en begrunnelse for søknaden, som kommunen kan ta hensyn til i sin vurdering. Søker må gi en begrunnelse innenfor rammene av det § 31-4 angir at kommunen skal legge vekt på.

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

Ikke svart

g) tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak

I enkelte tilfeller søkes det om midlertidige tiltak. Det må da gis opplysninger om hvor lenge tiltaket skal stå, for at kommunen skal kunne godkjenne tiltaket og plasseringen. Søknaden skal inneholde nødvendige opplysninger om hvordan kravene i pbl. § 30-5 er ivaretatt. Dette vil særlig gjelde hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene.

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

Ikke svart

2.4 Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om igangsettingstillatelse

2.4.1 Forslag til ny § 5-5

Dagens forskrift har ikke en egen bestemmelse om hvilke opplysninger en søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde. Når det gjelder søknad om rammetillatelse, skal denne i utgangspunktet inneholde alle opplysninger som skal være med i en søknad. Det er imidlertid gjort noen unntak for enkelte opplysninger som ikke må være med i en rammesøknad. Disse opplysningene må dermed være med i søknaden om igangsettingstillatelse. Det kan være hensiktsmessig å regulere i en egen bestemmelse hvilke opplysninger som skal være med i en igangsettingstillatelse.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-5 Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse***
>
> *Søker skal alltid gi følgende opplysninger som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse:*
>
> a. *hvilke deler av tiltaket det søkes om*

b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*

c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*

d. *erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak*

e. *oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*

b. *om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt*

2.4.2 Nærmere om forslaget

Det foreslås en egen bestemmelse for opplysninger som skal følge med i en søknad om igangsettingstillatelse. Dette er opplysninger som ikke er ansett nødvendige å gi ved søknad om rammetillatelse, selv om søker kan velge å legge ved opplysningene allerede ved rammesøknad. Det vil dermed variere fra sak til sak hvilke opplysninger som gjenstår ved søknad om igangsettingstillatelse.

Hva synes du om å innføre en egen bestemmelse for søknad om igangsettingstillatelse?

+ Positiv

Ikke angitt svar i kommentarfeltet

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. Det vises også til at det er søkers ansvar å gi opplysningene.

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

Ikke svart

Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) hvilke deler av tiltaket det søkes om

Hvis det søkes om igangsetting av hele tiltaket, vil dette være de samme opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse. Eventuelt gis det opplysninger om de deler av tiltaket som det søkes igangsettingstillatelse for, for eksempel en av flere bygninger eller del av en bygning.

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

Ikke svart

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

Dette vil tilsvare de opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse.

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

Ikke svart

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

Dette vil tilsvare de opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse.

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

Ikke svart

d) erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak

Før igangsettingstillatelse gis, skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering som det søkes om igangsettingstillatelse for. Erklæringer som er gitt ved søknad om rammetillatelse, for oppgaver som er ferdig prosjektert ved søknaden om rammetillatelse, trenger ikke å sendes inn på nytt. Erklæring om ansvarsrett for kontroll av brannsikkerhetskonseptet skal sendes inn senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig utførende foretak kan sendes sammen med søknaden eller senest før foretaket starter sitt arbeid.

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

Kommentar
Det er bra at det er presisert i høringsnotatet at erklæring om ansvarsrett for ansvarlig utførende kan sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller blir sendt inn før foretaket igangsetter sitt arbeid. Vi ber DiBK vurdere om det er behov for en tilsvarende presisering i forhold til uavhengig kontroll, da enkelte kontrollansvarsområder først blir kontrahert for noe senere i prosessen.

e) oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen med oversikt over ansvarlige foretak som er nødvendige for å få igangsettingstillatelse. Dette gjelder når det er et krav om ansvarlige foretak i den aktuelle byggesaken, eller når tiltakshaver har valgt å bruke ansvarlige foretak etter SAK10 § 6-7.

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

Ikke svart

Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for kommunens behandling av den enkelte saken. Det presiseres igjen at det er søker som har ansvar for at opplysningene gis. Dette innebærer at søker må gjøre en konkret vurdering av om det er behov for en eller flere av de angitte opplysningene i den konkrete saken, og må sørge for at disse sendes inn som del av søknaden. Hvis det mangler nødvendige opplysninger, kan kommunen etterspørre disse.

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

Ikke svart

Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

Tiltakshaver kan avklare tiltaket med andre myndigheter før søknaden sendes inn. Uttalelse eller eventuell tillatelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden. Kommunen kan gi rammetillatelse selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av samtykke fra andre myndigheter. Tillatelse til igangsetting kan da ikke gis før slikt samtykke foreligger.

Kommunen har ansvar for å innhente nødvendig samtykke. Hvis tiltakshaver innhenter samtykke, skal dette vedlegges søknaden om igangsettingstillatelse. Hvis samtykke er vedlagt søknad om rammetillatelse, trenger den ikke å sendes inn på nytt.

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

Ikke svart

b) om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt

Søker må dokumentere at eventuelle vilkår i rammetillatelsen, som er gitt som en forutsetning for å få igangsettingstillatelse, er oppfylt.

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

Ikke svart

2.5 Forslag om egen bestemmelse for dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn

2.5.1 Forslag til ny § 5-6

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som kun gjelder krav til dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn. Bestemmelsen presiserer hvilke opplysninger som alltid må sendes inn og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for den enkelte saken.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-6 Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn***
>
> *Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn:*
>
> a. *hvilket tiltak det søkes om*
> b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*
> c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*
> d. *at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp*
> e. *om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak*
> f. *hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene*
> g. *tiltakets størrelse og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*
> h. *nødvendig søknad om dispensasjon*
> i. *at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader*
> 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.*
> l. *erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak*
> m. *gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*
>
> *Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:*
>
> a. *om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8*

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

c. *at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret*

d. *om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4*

e. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*

f. *om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4*

g. *tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak*

Hva synes du om å innføre en egen bestemmelse for søknad om tillatelse i ett trinn?

+ Positiv

Ikke angitt svar i kommentarfeltet

2.5.2 Nærmere om forslaget

De fleste opplysninger som skal gis ved søknad i ett trinn tilsvarer opplysningene som skal gis ved søknad om rammetillatelse, og det vises til merknadene til disse bokstavene i punkt 2.3.2 ovenfor.

Merknader til enkelte bokstaver i første ledd

Nedenfor gis merknader til de bokstavene i første ledd som skiller seg noe fra opplysningsplikten ved søknad om rammetillatelse:

d) at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vannforsyning og avløp, se pbl. kapittel 27. Det må derfor alltid gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse kravene.

Hvis det det går offentlige vann- eller avløpsledninger over eiendommen, i tilstøtende vei eller over et nærliggende areal, har tiltakshaver som hovedregel plikt til å koble bygninger på eiendommen til ledningene, se pbl. § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd. Tiltakshaver har da også krav på tilkobling, så lenge ledningsnettet har tilstrekkelig kapasitet. I disse tilfellene er det kapasiteten på det offentlige nettet som må være avklart. Det er ikke krav om at det skal foreligge en tillatelse fra kommunen til påkobling på det offentlige nettet i form av sanitærabonnement eller liknende.

Tekniske løsninger og dokumentasjon i forbindelse med refusjon må være avklart og utarbeidet.

Hvis tiltaket ikke har betydning for atkomst, vann og avløp, vil det være tilstrekkelig å opplyse om dette.

Har du noen innspill til § 5-6 første ledd bokstav d)?

Ikke svart

l) erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak

Kommunen skal ta stilling til om et tiltak er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i § 6-7, må det derfor gis opplysninger om ansvar for alle ansvarsområder i tiltaket.

Har du noen innspill til § 5-6 første ledd bokstav l)?

Ikke svart

Har du noen andre innspill til § 5-6?

Ikke svart

2.6 Fjerne overflødige krav om søknadsopplysninger

Direktoratet foreslår at opplysninger om universell utforming, arkitektonisk utforming, fjernvarmetilknytning og om det er avholdt forhåndskonferanse ikke lenger skal være del av forskriftens krav om opplysninger som skal gis i søknad om tillatelse til tiltak.

2.6.1 Universell utforming

I dag sier § 5-4 tredje ledd bokstav f at det skal gis opplysninger blant annet om «ivaretakelse av krav til universell utforming». I veiledningsteksten står det at «Universell utforming vil i første rekke inngå i den øvrige dokumentasjonen slik at den enten synliggjøres i innsendt tegningsmateriale eller eventuelt er ivaretatt i prosjekteringsmaterialet i tiltaket».

Direktoratet mener at siden universell utforming i første rekke er tekniske krav som følger av TEK17, skal det i utgangspunktet ikke gis spesifikke opplysninger om dette i søknaden. Dagens forskriftsbestemmelse synes i realiteten heller ikke å legge opp til at det skal gis detaljerte opplysninger om dette. Universell utforming bør dermed heller ikke inngå som et konkret krav i forskriftsbestemmelsene om søknadsdokumentasjon.

Hvis det er stilt krav om dokumentasjon om universell utforming i bestemmelser i kommunale arealplaner, vil dette fanges opp av forskriftsbestemmelsens krav om at det skal angis hvilke planer som gjelder for eiendommen, og om tiltaket er i samsvar med disse.

Hva synes du om å fjerne krav om søknadsopplysninger som gjelder universell utforming?

Ikke svart

2.6.2 Arkitektonisk utforming

Etter dagens § 5-4 tredje ledd bokstav f skal at det gis opplysninger blant annet om «arkitektonisk utforming». I veiledningen til bestemmelsen står det at «I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer kan kommunen gi bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. I så fall må søker vise at disse bestemmelsene er ivaretatt.».

Bestemmelsen legger altså opp til at kravene til arkitektonisk utforming skal følge av arealplan eller kommunal vedtekt. Forholdet vil dermed fanges opp av forskriftsbestemmelsens krav om at det skal angis hvilke planer som gjelder for eiendommen, og om tiltaket er i samsvar med disse.

Videre vil direktoratet bemerke at kravet til god arkitektonisk utforming er et overordnet prinsipp i byggesaksbehandlingen, som følger av pbl. § 29-1. Kravet gjelder ikke bare selve tiltaket, men også tilhørende innretninger og uteområde. Både tekniske installasjoner, uteområder og hensynet til universell utforming skal ivareta de arkitektoniske kravene[2].

Det virker lite hensiktsmessig å ha et overordnet prinsipp som omfatter flere ulike forhold som en del av kravet til opplysninger som skal gis i en søknad. Direktoratet har også fått innspill fra foretak og kommuner at det er vanskelig å angi hvordan «arkitektonisk utforming» konkret skal vises i selve søknaden. Siden forholdet også vil dekkes av kommunens planbestemmelser, mener direktoratet at dette ikke bør angis som et særskilt krav i forskriftsbestemmelsen.

Direktoratet vil understreke at søknaden fortsatt skal gi opplysninger om visuelle kvaliteter, se forslagene til bestemmelser for søknad om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn. Det følger av pbl. § 29-2 at et tiltak «skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter».

---

[2] *Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341.*

Hva synes du om å fjerne krav om søknadsopplysninger som gjelder arkitektonisk utforming?

Ikke svart

2.6.3 Fjernvarmetilknytning

Opplysninger om fjernvarmetilknytning er i dag et krav etter § 5-4 tredje ledd bokstav j.

Krav om fjernvarmetilknytning må stilles i kommunal arealplan, jf. pbl. § 27-5. Opplysninger om fjernvarmetilknytning blir dermed relatert til arealplanene som gjelder for eiendommen, og vil falle inn under redegjørelser for forholdet til

gjeldende arealplaner. Fjernvarmetilknytning trenger derfor ikke angis spesifikt i forskriftsbestemmelsen.

Hva synes du om å fjerne krav om søknadsopplysninger som gjelder fjernvarmetilknytning?

Ikke svart

2.6.4 Om det er avholdt forhåndskonferanse

Etter dagens § 5-4 tredje ledd bokstav l, skal det gis opplysninger «om det er avholdt forhåndskonferanse».

Direktoratet mener dette ikke bør være et krav, siden en slik opplysning ikke er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere eller behandle en søknad. Opplysninger som gis i en forhåndskonferanse er ikke bindende for saksutfallet. I tillegg vil kommunen selv ha opplysninger om forhåndskonferansen i sine arkiver.

Hva synes du om forslaget om å fjerne krav om søknadsopplysninger som gjelder om det er avholdt forhåndskonferanse?

Ikke svart

2.7 Økonomiske og administrative konsekvenser ved forslagene

2.7.1 Innledning

Menon Economics AS har utført en samfunnsøkonomisk analyse av forslagene om endringene i krav knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker. Analysen viser at det er krevende å anslå potensialet for færre mangelfulle søknader som følge av tiltaket, men at det er sannsynlig at tiltaket vil redusere antall mangelfulle søknader noe.

2.7.2 Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere

Tydeligere dokumentasjonskrav 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.

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 fører til økte kostnader for tiltakshaverne, og tiltaket kan dermed bidra til å redusere kostnadene. Det er usikkert i hvilken grad kommunene vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere, men endringene kan likevel føre til lavere kostnader både for tiltakshavere og ansvarlige søkere totalt sett.

2.7.3 Konsekvenser for kommunene

Menon påpeker at det er knyttet stor usikkerhet til hva den samlede effekten vil være på kommunens samlede ressursbruk innenfor byggesaksbehandling. Tydeligere dokumentasjonskrav trekker uansett i retning av samlet redusert ressursbruk i byggesaksbehandlingen.

Menon presiserer at det i perioder kan være behov for å ta unna toppene i antall søknader, men at det ikke nødvendigvis betyr at man får en økning i samlet ressursbruk. Dette henger sammen med muligheten kommunene har til å kunne å omprioritere ressurser til byggesaksbehandling i perioder med økt ressursbehov.

Tiltakene kan kreve at kommunene må endre praksis og oppdatere interne sjekklister og verktøy. Dette kan gi økt ressursbehov på kort sikt. Siden endringen bidrar til en tydeliggjøring av regelverket, kan det være enklere å utarbeide sjekklister og verktøy som bidrar til likebehandling på tvers av kommunene.

2.7.4 Konsekvenser for IKT-leverandører

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 dokumentasjonskravene er tydeligere. Tiltaket kan dermed bidra til økt brukertilfredshet gjennom mer brukervennlige verktøy som gir bedre tilpasset veiledning.

2.7.5 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 dette regelverket, vil dette ikke ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser. Samtidig kan tiltakene 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 eksempeleveiledere som også er enkle å innarbeide i digitale verktøy.

3 Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk – SAK10 kapittel 5 og 6

3.1 Gjeldende regelverk

3.1.1 SAK10 kapittel 5 – Søknad og dokumentasjon

Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon følger av § 5-1, nabovarsling er omtalt i § 5-2, og § 5-3 stiller krav til innholdet i gjennomføringsplan.

Regelverket skiller mellom dokumentasjon som skal sendes med en søknad til kommunen og dokumentasjon som foretaket skal kunne vise fram ved et eventuelt tilsyn. Det følger av SAK10 § 5-5 hvilken dokumentasjon som skal «foreligge i tiltaket» og være tilgjengelig ved tilsyn.

3.1.2 SAK 10 kapittel 6 – Kommunens saksbehandling

SAK10 kapittel 6 regulerer kommunens saksbehandling. Enkelte av bestemmelsene med tilhørende veiledningstekst har nær tilknytning til kravene om søknadsdokumentasjon. Dette gjelder blant annet § 6-3 om plassering av tiltak. Mest sentralt står likevel § 6-4 om rammetillatelse. Bestemmelsen gjelder hva kommunens vedtak om

rammetillatelse skal inneholde, og må ses i sammenheng med hva som må dokumenteres i selve søknaden. Flere steder i veiledningen vises det til hva søknaden skal dokumentere.

Det fremgår av den innledende veiledningen til § 6-4 at bestemmelsen «har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/ igangsettingstillatelse.» Skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn nevnes imidlertid ikke i selve bestemmelsen, og i svært liten grad i den tilhørende veiledningen.

SAK10 § 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. Personen må kunne sannsynliggjøre at arbeidene vil bli utført i tråd med plan- og bygningslovgivningen. Veiledningen til bestemmelsen sier noe om hvordan dette skal kan sannsynliggjøres.

De øvrige bestemmelsene i kapittel 6 gjelder i hovedsak ulike oppgaver kommunen har, og hva den kan fatte vedtak om.

3.2 Oversikt over forslagene om endringer i reglene i SAK10 kapittel 5 og 6

- § 5-1: første ledd endres slik at søknad og erklæring om ansvarsrett omtales hver for seg.
- § 5-2: det gjøres flere mindre endringer i ordlyden for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva varselet skal inneholde. Bestemmelsen deles i flere ledd, og rekkefølgen justeres noe.
- § 5-3: fjerde ledd endres slik at bestemmelsen også omtaler søknader i ett trinn.
- Ny § 5-7: inneholder informasjon som finnes i dagens § 5-5. Bestemmelsen presiseres slik at det kommer klarere frem at dokumentasjonen skal finnes i selve byggeprosjektet, og at den bare må være tilgjengelig ved tilsyn, og ikke sendes inn til selve byggesaksbehandlingen.
- § 6-4: endres fra å gjelde vedtak om rammetillatelse til å være en mer generell bestemmelse om innhold i vedtak i byggesaker.
- § 6-7: endres for å tydeliggjøre at tiltakshaver kan kreve å benytte ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv, og at hele tiltaket i så fall må belegges med ansvar.
- § 6-8: det presiseres hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

3.3 Forslag om å omtale søknad og erklæring om ansvarsrett hver for seg i § 5-1

3.3.1 Forslag til endringer i § 5-1

Direktoratet foreslår at § 5-1 første ledd endres slik at søknad og erklæring om ansvarsrett omtales hver for seg.

Forslaget til første ledd lyder slik:

> **§ 5-1. Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon**
>
> *Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker.*

3.3.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet foreslår endringen for å skille mellom krav til søknaden som helhet og krav som kun gjelder erklæring om ansvarsrett og lette lesbarheten av bestemmelsen.

Alle søknader om tillatelse etter pbl. kapittel 20 skal være skriftlige og inneholde de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter plan- og bygningsloven kan gis, se pbl. § 21-2 første ledd og kravene i SAK10 kapittel 5. Etter § 5-1 første ledd skal opplysningene presenteres i en oversiktlig form.

Søker skal bare sende inn søknaden med vedlegg i ett eksemplar, og er ikke forpliktet til å sende inn mer enn dette.

Erklæring om ansvarsrett sendes ofte fra ansvarlig foretak til ansvarlig søker, som videreformidler disse til kommunen, enten som vedlegg til søknaden eller i egen forsendelse. Ansvarlig søker har en sentral rolle for å samordne byggesaken, og en slik løsning bør være hovedregelen. Ansvarlig søker samordner erklæringene og sender oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

I noen tilfeller kan det være behov for å sende erklæringen om ansvarsrett direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker. Dette kan for eksempel forekomme for ansvarlig utførende. Ansvarsrett inntrer når erklæringen er sendt kommunen, og først da kan byggearbeidet starte opp.

Hvis det ansvarlige foretaket sender erklæringen direkte til kommunen, skal foretaket sende kopi av erklæringen om ansvarsrett til ansvarlig søker. Dette skal gjøres samtidig med at erklæringen sendes kommunen. Ansvarlig søker oppdaterer gjennomføringsplanen på grunnlag av erklæringen.

Har du noen innspill til de foreslåtte endringene av § 5-1 første ledd?

Ikke svart

3.4 Forslag om å endre § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva nabovarsel skal inneholde

3.4.1 Forslag til endringer i § 5-2

Direktoratet foreslår flere mindre endringer i § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hvilke opplysninger nabovarselet skal inneholde. Bestemmelsen deles inn i flere ledd for å lette lesbarheten, og det gjøres noen endringer i rekkefølgen.

Forslaget lyder slik:

> **§ 5-2.Varsel til naboer og gjenboere**
>
> *Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.*

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer og gjenboere kan forstå hva tiltaket innebærer og vurdere om de blir berørt av tiltaket. Det skal tas utgangspunkt i opplysningene som skal gis i søknaden etter § 5-4 eller § 5-6. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Når nabo- eller gjenboereiendom *som skal varsles* er en festet tomt, skal *samtlige* eiere og festere av tomten *motta nabovarsel*.

Det kreves ikke nabovarsel:

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

Hvis søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

3.4.2 Nærmere om forslaget

I arbeidet med høringsforslaget og tidligere utredninger, har direktoratet fått flere innspill fra kommunene om at det kan være vanskelig for søkere å forstå hvem som skal varsles og hva nabovarselet skal inneholde av informasjon. Dette gjelder særlig privatpersoner som skal søke selv. Direktoratet ser at det kan gjøres justeringer i dagens bestemmelse for å tydeliggjøre kravene.

Merknader til første ledd

For å få tydeligere frem at nabovarsling og kvittering for nabovarsel kan gjøres på flere forskjellige måter, foreslår direktoratet å regulere dette i et eget ledd.

I dag er det slik at man kan benytte seg av fire forskjellige måter for å sende nabovarsel, som også kan kombineres:

1. Digital sending via Altinn. Svarfristen begynner å løpe fra datoen tiltakshaver sender varselet. Naboen trenger ikke svare. Som dokumentasjon holder det med kvittering på at varselet er sendt via Altinn.
2. Personlig overlevering. Ved personlig overlevering kan naboen signere med en gang på at varselet er mottatt. Har ikke naboen innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene. Varselet er mottatt når naboen har signert på mottatt varsel.
3. Sende på e-post eller SMS. Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekreftet at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke. Hvis naboen bekrefter å ha mottatt varselet, gjelder svarfristen fra tidspunktet varselet ble sendt.
4. Registrert postsending. Dette er typisk å sende rekommandert brev. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen, uansett hvor lang tid det tar for mottaker å motta varselet. Naboen trenger ikke svare på varselet.

Posten må kvittere for hvem som er varslet, for at varselet skal være gyldig.

Har du noen innspill til § 5-2 første ledd?

Ikke svart

Merknader til andre 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 andre ledd sier hva som er formålet med opplysningene i nabovarselet. Naboer og gjenboere skal kunne forstå hva tiltaket går ut på, og vurdere om deres interesser blir berørt. Ved nabovarsling skal søker ta utgangspunkt i de samme opplysningene som skal gis ved søknad etter ny § 5-4 om rammesøknad eller ny § 5-6 om søknad i ett trinn. Det er ikke nødvendig med nabovarsel ved søknad om igangsettingstillatelse.

Har du noen innspill til § 5-2 andre ledd?

Ikke svart

Merknader til tredje ledd

Direktoratet foreslår at nabovarsling ved dispensasjon skilles ut i et eget ledd, for å tydeliggjøre kravene til dette. Når det er behov for dispensasjon, skal nabovarselet inneholde opplysninger om hvilken bestemmelse det søkes om dispensasjon fra.

Hvis dispensasjonen berører naboer eller gjenboeres interesser, skal også begrunnelsen for søknaden om dispensasjon legges ved. 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.

Det er bare krav om at selve begrunnelsen vedlegges, og ikke andre dokumenter som er del av dispensasjonssøknaden, for eksempel utredninger av ulike forhold. Begrunnelsen skal bare vedlegges hvis dispensasjonen berører naboenes interesser, og må altså ikke vedlegges i enhver sak.

Har du noen innspill til § 5-2 tredje ledd?

Kommentar
Boligprodusentene støtter endringene i forskriftsteksten, men vi er svært skeptiske og uenige i merknadsteksten til bestemmelsen.

Merknadsteksten med vår utheving av det vi er uenige i:
Hvis dispensasjonen berører naboer eller gjenboeres interesser, skal også begrunnelsen for søknaden om dispensasjon legges ved. ***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.

Merknader til fjerde ledd

Direktoratet foreslår noen språklige endringer for å lette lesbarheten av bestemmelsen. Det tydeliggjøres at alle eiere og festere skal motta nabovarsel hvis nabo- eller gjenboereiendommen som berøres av tiltaket, er en festetomt.

I dagens bestemmelse vises det til «festet tomt (matrikulert festeenhet)». Direktoratet foreslår at begrepet «matrikulert festeenhet» tas ut, da dette er vanskelig å forstå. Etter direktoratets syn er «festet tomt» tilstrekkelig.

Kravsnivået i forslaget er for øvrig det samme som i dagens bestemmelse. I tillegg til eieren skal festere av nabo- og gjenboereiendom motta nabovarsel. Tinglyste festekontrakter framgår av matrikkelen, og det er normalt tilstrekkelig at de festerne som er registrert her blir varslet.

Har du noen innspill til § 5-2 fjerde ledd?

Ikke svart

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.

Har du noen innspill til § 5-2 femte ledd?

Ikke svart

Merknader til sjette og syvende ledd

Forslaget til sjette og syvende ledd tilsvarer dagens tredje og fjerde ledd.

3.5 Forslag om å endre SAK10 § 5-3 for å tydeliggjøre at gjennomføringsplan skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn

3.5.1 Forslag til endret fjerde ledd i § 5-3

Direktoratet foreslår at ordlyden i fjerde ledd endres slik at det står at gjennomføringsplan også skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn.

Forslaget til endret § 5-3 fjerde ledd lyder slik:

> Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om *tillatelse i ett trinn,* rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

3.5.2 Nærmere om forslaget

I dag sier § 5-3 fjerde ledd at gjennomføringsplan skal sendes inn ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette kan gi inntrykk av at gjennomføringsplan ikke trenger sendes inn når det søkes om tillatelse i ett trinn, men dette er ikke tilfelle. Direktoratet mener ordlyden bør presiseres til å også omfatte søknad om tillatelse i ett trinn.

Det skal bare være én gjennomføringsplan for hvert tiltak, men den skal være et dynamisk dokument, og må derfor foreligge i flere versjoner som innleveres første gang ved innsending av søknad om tillatelse i ett trinn eller rammetillatelse og oppdateres ved søknad om hhv. igangsettingstillatelse, erklæringer om ansvarsrett, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen må altså suppleres med ansvarlige foretak for de enkelte fasene i gjennomføringen. Planen skal også oppdateres hvis det søkes om endringstillatelse. Søker må undertegne gjennomføringsplanen på de forskjellige stadier. Gjennomføringsplanen blir på den måten søkers «samsvarserklæring» for at han har utført sin oppgave i tiltaket vis à vis kommunen.

Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsendelse, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt til rammesøknad og igangsettingssøknad, eventuelt også ved endringssøknad. Ved rammesøknad skal de ansvarlige foretak for eventuell prosjektering av konsept fremgå av gjennomføringsplanen. Alle ansvarlig prosjekterende foretak som skal utarbeide prosjekteringsgrunnlaget må fremgå av gjennomføringsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i den enkelte dokumentasjonen fra disse foretakene. Foretakene må derfor også bistå ved å tilrettelegge for tilsyn der kommunen ønsker det. Der kommunen forhåndsvarsler tilsyn, kan dette legges inn i gjennomføringsplanen.

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

Ikke svart

3.6 Forslag om ny § 5-7 for å tydeliggjøre at dokumentasjon skal være tilgjengelig i byggeprosjektet

3.6.1 Forslag om ny § 5-7

Direktoratet foreslår at bestemmelsens ordlyd endres noe, og vise til at dokumentasjon skal være tilgjengelig i «byggeprosjektet», og ikke i «tiltaket». Videre foreslår vi at bestemmelsen sier tydelig at dokumentasjonen ikke skal sendes til kommunen, men være tilgjengelig hvis kommunen fører tilsyn. På grunn av forslaget om nye bestemmelser om søknadsdokumentasjon i § 5-4 til § 5-6, blir denne ny § 5-7.

Forslaget til endring lyder slik:

> **§ 5-7.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. Dette gjelder blant annet
>
> a. tillatelsen
> b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
> c. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
> d. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
> e. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
> f. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11

g. kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd

h. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9

3.6.2 Nærmere om forslaget

I dag regulerer § 5-5 hvilken «dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket». Det foreslås noen språklige endringer for å klargjøre at dokumentasjonen som reguleres av bestemmelsen skal være tilgjengelig hos foretaket med ansvar for det aktuelle arbeidet i en byggesak, og at denne dokumentasjonen ikke skal sendes med søknaden til kommunen. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig for kommunen ved et eventuelt tilsyn.

Ikke all dokumentasjon i en byggesak skal sendes kommunen. Bestemmelsen gir en oversikt over dokumentasjon som skal finnes i prosjektet og bare sendes kommunen når den eventuelt ber om det ved tilsyn. Opplistingen er ikke uttømmende. Veilederen sier ikke hvordan dokumentasjonen skal oppbevares, men den må lett kunne fremskaffes ved tilsyn. Dokumentasjonen kan for eksempel finnes hos de ansvarlige foretak eller på byggeplass.

Bestemmelsen regulerer prinsippet om at relevant dokumentasjon skal være kjent for de som er ansvarlig for oppgaven. Formålet er blant annet å synliggjøre at løsningene i byggetiltaket skal være kjent.

Har du noen innspill til § 5-7?

Ikke svart

3.7 Forslag om å endre § 6-4 til å gjelde vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn

3.7.1 Forslag om endringer i § 6-4

Direktoratet foreslår at § 6-4 endres fra å gjelde kun rammetillatelse til å gjelde hvilke opplysninger vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn som minimum skal inneholde.

Forslaget lyder slik:

§ 6-4.Vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn

Kommunens vedtak om tillatelse til tiltak skal begrunnes etter reglene i forvaltningsloven § 24 og § 25. Vedtaket skal som minimum inneholde følgende opplysninger:

a. *hvilket tiltak vedtaket gjelder*

b. *hvem som er tiltakshaver*

c. *hvilken eiendom vedtaket gjelder*

d. *tiltakets sikkerhet mot fare*

e. *om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner*

f. *om kravene til nabovarsel og håndtering av nabomerknader er oppfylt*

> g. *tiltakets plassering*
>
> h. *eventuelle vilkår for tillatelsen*

3.7.2 Nærmere om forslaget

Dagens § 6-4 gjelder hva en rammetillatelse skal inneholde, så langt det er relevant for tiltaket. Undersøkelser direktoratet har gjort, tilsier at bestemmelsen brukes i liten grad i kommunene, og blant foretak. Bestemmelsen gjelder kun innholdet i rammetillatelser, og regulerer ikke tillatelser i ett trinn.

Direktoratet foreslår å justere bestemmelsen slik at det blir tydeligere hva et vedtak om byggetillatelse som minimum skal inneholde. Dette vil gjelde både rammetillatelse og tillatelse i ett trinn, men innebærer for øvrig ingen realitetsendring. Vedtak i byggesaker skal følge forvaltningslovens regler, herunder kravene til begrunnelse i forvaltningsloven § 24 og § 25. Det vil variere fra sak til sak hva et vedtak samlet må inneholde, men enkelte opplysninger og vurderinger må alltid gå frem.

Direktoratet mener at denne endringen kan bidra til å gjøre det enklere å se hva kommunen skal vurdere i byggesakene, og sikre likere saksbehandling og forståelse av vedtak på tvers av kommunene.

Har du noen innspill til endringene i § 6-4?

Ikke svart

3.8 Forslag om å endre § 6-7 slik at det er tydeligere at tiltakshaver kan velge å bruke ansvarlige foretak, og at hele tiltaket må ansvarsbelegges

3.8.1 Forslag om endringer i § 6-7

Direktoratet foreslår 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 foreslår vi at det skal stå i bestemmelsen at hvis tiltakshaver velger å benytte foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.

Forslaget lyder slik:

> **§ 6-7. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4**
>
> Tiltakshaver kan kreve 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.*

3.8.2 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. I dag er tittelen på bestemmelsen «Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4», og viser ikke klart at dette er noe som er opp til

tiltakshaver, spesielt ikke når bestemmelsen står i kapittel 6 om kommunens saksbehandling. Direktoratet mener derfor tittelen bør endres til å omtale tiltakshavers rett til å bruke ansvarlige foretak.

Det følger av dagens veiledning til bestemmelsen at hvis tiltakshaver velger å bruke foretak, så må hele byggetiltaket belegges med ansvarsretter for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Slik veiledningen tolkes, er det altså en forutsetning at man følger kravene om ansvarlige foretak fullt ut. Direktoratet mener at når dette faktisk er et krav, bør dette stå tydelig i selve bestemmelsen, og ikke kun som veiledningstekst.

Har du noen innspill til endringene i § 6-7?

Ikke svart

3.9 Forslag om å endre § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at tiltaket blir utført i tråd med regelverket

3.9.1 Forslag om endringer i § 6-8

Direktoratet foreslår at det tas inn et nytt andre ledd i § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Forslaget lyder slik:

> **§ 6-8. Selvbygger**
>
> Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett 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.
>
> *Selvbyggeren 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.*
>
> Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

3.9.2 Nærmere om forslaget

Direktoratet mener det bør komme tydeligere frem hvordan det kan sannsynliggjøres at arbeidene vil bli utført i samsvar med regelverket. Bestemmelsen krever i dag at selvbygger skal «sannsynliggjøre» dette, men sier ikke noe klart om hvordan dette skal gjøres. Selv om det står en del om dette i veiledningsteksten til bestemmelsen, tilsier henvendelser direktoratet får om dette at bestemmelsen er uklar og vanskelig å forstå. Kommunal- og distriksdepartementet har også gitt en uttalelse om hva som ligger i kravet om sannsynliggjøring, og at det ikke er et krav om at selvbygger må ha kompetanse selv.[3]

Etter direktoratets syn vil det lette forståelsen av kravene når de presiseres i selve bestemmelsen, og ikke bare finnes i veiledning og tolkningsuttalelser.

---

[3] *Departementets tolkningsuttalelse om personlig ansvarsrett som selvbygger*

Har du noen innspill til ny § 6-8 andre ledd?

Ikke svart

3.10 Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene

Endringene som er foreslått i dette kapittelet handler først og fremst om å tydeliggjøre dagens regelverk. De vil ikke ha store økonomiske og administrative konsekvenser i seg selv.

3.10.1 Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere

De foreslåtte endringene kan bidra til at regelverket blir enklere å finne fram i og forstå for tiltakshavere og ansvarlige søkere. Dette kan bidra til redusert ressursbruk ved utforming av søknader og redusert behov for veiledning i forbindelse med søknadsprosessen.

3.10.2 Konsekvenser for kommunene

Tydeligere regelverk kan redusere tiden kommunene må bruke på veiledning om disse bestemmelsene. Endringene kan også føre til mindre uenigheter og spørsmål knyttet til hvordan disse reglene skal forstås. Samtidig kan det bli behov for å oppdatere nettsider, sjekklister og annet veiledningsmateriell som kommunen selv har ansvar for.

3.10.3 Konsekvenser for IKT-leverandører og digitale løsninger

Endringene kan føre til at IKT-leverandører må gjøre justeringer i sine digitale løsninger. Tydeligere veiledning vil gjøre det enklere for leverandører av digitale løsninger å veilede målrettet og effektivt i selve søknads- og saksbehandlingsløsningene. Dette kan gi økt brukertilfredshet blant de ulike målgruppene.

3.10.4 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 dette regelverket, vil dette ikke ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser.

4 Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

4.1 Tydelig forskrift

Menon påpeker at det er viktig at minimumskravene er relevante for alle typer tiltak. Ellers kan tiltaket føre til at kommunene vil etterspørre mer informasjon enn i dag. 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 oppfordre søkeren til å inkludere dette i den opprinnelige søknaden. Samtidig må det være tydelig at dette ikke er dokumentasjon som kommunen alltid skal etterspørre.

Menon påpeker at det er viktig at forskriften ikke hindrer kommunene i å innhente bestemte typer dokumentasjon der det er spesielt behov for det. I motsatt fall kan kvaliteten på saksbehandlingen reduseres. Samtidig påpeker Menon at hvis kommunen etterspør slik dokumentasjon, må dette være velbegrunnet, for å sikre enhetlig saksbehandling på tvers av kommunegrensene.

4.2 Relevant veiledningsmateriell

Forskriftsbestemmelsene må følges av tydelig og presis veiledning om hva som er nødvendig dokumentasjon i den enkelte søknaden, og hva som ikke er det.

Direktoratets arbeid med veileder for situasjonsplan og tegninger vil her ifølge Menon være ekstra nyttig, siden det er mange mangler som gjelder disse dokumentasjonskravene i dag. Det er også stort behov for veiledning knyttet til dispensasjoner. For at veiledningene skal gi effektivitetsgevinster, er det viktig at direktoratet har mulighet til å sette av ressurser til å holde veilederne oppdatert.

Veiledningsmateriellet bør utformes slik at det er enkelt å innarbeide tekstene både i de nasjonale sjekklistene, søknadsløsninger og saksbehandlingssystemer. Arbeid med veiledningstekstene skal følge Digitaliseringsdirektoratets veileder for digitaliseringsvennlig regelverk[4] og anbefalinger fra Språkrådet.

---

[4] *https://www.digdir.no/datadeling/veileder-digitaliseringsvennlig-regelverk/2856*

4.3 Informasjonsspredning

For at forskriftsendringene skal få noen vesentlig betydning for innsendt dokumentasjon er det ifølge Menon sentralt at søkerne gjøres oppmerksomme på endringene. Det er særlig viktig å knytte de elektroniske søknadsskjemaene direkte til forskrift og veiledninger, for å tvinge søkere til å forholde seg til dokumentasjonskravene. Dette vil være spesielt nyttig for private søkere, som er mindre kjent med forskriften. Offentliggjøring av spørsmål og svar på direktoratets nettsider kan ifølge Menon også bidra til å gjøre det klarere for søkere og kommuner hva som skal være med i søknaden og hvordan.

5 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.

I

I forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 5-1 første ledd skal lyde:

Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker.

§ 5-2 skal lyde:

§ 5-2.Varsel til naboer og gjenboere

Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer og gjenboere kan forstå hva tiltaket innebærer og vurdere om de blir berørt av tiltaket. Det skal tas utgangspunkt i opplysningene som skal gis i søknaden etter § 5-4 eller § 5-6. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Når nabo- eller gjenboereiendom *som skal varsles* er en festet tomt, skal *samtlige* eiere og festere av tomten *motta nabovarsel*.

Det kreves ikke nabovarsel:

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

Hvis søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

§ 5-3 fjerde ledd skal lyde:

Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om *tillatelse i ett trinn,* rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

§ 5-4 skal lyde:

§ 5-4 *Opplysninger i søknad om rammetillatelse*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om rammetillatelse:

a. *hvilke tiltak det søkes om*
b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*
c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*
d. *om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret*
e. *om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak*
f. *hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene*
g. *tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*
h. *nødvendig søknad om dispensasjon*
i. *at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader*
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.*
l. *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende foretak for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak*
m. *gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte søknaden:

a. *om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8*
b. *avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger*
c. *at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret*
d. *om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4*
e. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*
f. *om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4*
g. *tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak*

§ 5-5 skal lyde:

§ 5-5 *Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse:

a. *hvilke deler av tiltaket det søkes om*
b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*
c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*

d. *erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak*

e. *oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*

b. *om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt*

Ny § 5-6 skal lyde:

§ 5-6 *Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn:

a. *hvilket tiltak det søkes om*

b. *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*

c. *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*

d. *at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp*

e. *om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak*

f. *hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene*

g. *tiltakets størrelse og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*

h. *nødvendig søknad om dispensasjon*

i. *at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader*

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.*

l. *erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak*

m. *gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a. *om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8*

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

c. *at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret*

d. *om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4*

e. *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*

f. *om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4*

g. *tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak*

Ny § 5-7 skal lyde:

§ 5-7.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. Dette gjelder blant annet

a. tillatelsen
b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
c. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
d. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
e. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
f. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11
g. kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd
h. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9

§ 6-4 skal lyde:

§ 6-4.*Vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn*

Kommunens vedtak om tillatelse til tiltak skal begrunnes etter reglene i forvaltningsloven § 24 og § 25. Vedtaket skal som minimum inneholde følgende opplysninger:

a. *hvilket tiltak vedtaket gjelder*
b. *hvem som er tiltakshaver*
c. *hvilken eiendom vedtaket gjelder*
d. *tiltakets sikkerhet mot fare*
e. *tiltakets forhold til gjeldende arealplaner*
f. *hvordan eventuell søknad om dispensasjon er vurdert*
g. *at eventuelle nabomerknader er ivaretatt*
h. *tiltakets plassering*
i. *eventuelle vilkår for tillatelsen*

§ 6-7 skal lyde:

§ 6-7. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4Tiltakshaver kan kreve 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.*

§ 6-8 skal lyde:

§ 6-8 Selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett 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.

Selvbyggeren 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, eller*
c. *bruk av innleid foretak.*

Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

§ 12- 2 første ledd bokstav c skal lyde:

a. at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4 *til § 5-6*, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan

II

Endringene trer i kraft [dato].

+ Generelt positiv

Generell kommentar
Boligprodusentenes høringsuttalelse er utarbeidet på vegne av hele felleskapet i NHO Byggenæringen.

NHO Byggenæringen består av 13 bransjer, der verdikjeden i byggnæringen er representert. Vi organisere 3292 medlemsbedrifter som til sammen har 72 000 årsverk.
Boligprodusentene mener DiBK har gjort en god jobb i å rydde opp i dokumentasjonskravene, slik at det blir tydeligere hvilken dokumentasjon som skal foreligge når. Dette er et skritt i riktig retning. Men det løser dessverre ikke den grunnleggende utfordringen: **hvordan sikre at søknaden oppfyller alle kravene til dokumentasjon som er stilt i de ulike arealplanene?**

Kravene til dokumentasjon i byggesaker i utgangspunktet er standardisert gjennom byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4. Men denne standardiseringen har nesten forvitret i løpet av de siste 10-15 år. Kommunene legger mange detaljerte dokumentasjonskrav inn i sine arealplaner, krav som kan være vanskelig å plukke opp og krav som kan være vanskelig å tolke riktig, både for kommune og bransje. Det kan derfor være svært utfordrende å sikre at en søknad inneholder all nødvendig dokumentasjon etter gjeldene arealplan, eller arealplaner (enkelte eiendommer omfattes av flere planer). Dokumentasjonskrav i arealplaner kan heller ikke valideres/sjekkes i de elektroniske søknadsløsningene via Fellestjenester Bygg.

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 KDD om å:

- Vurdere om det bør innføres nasjonale føringer for hvilke dokumentasjonskrav 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.