

Nye byggeregler 2010

Plan- og utviklingskomiteen

25.1.2011

- Byggesaksdelen av plan og bygningsloven vedtatt 2009
- Byggesaksforskriften SAK 2010 vedtatt 26. mars 2010, ikrafttreden 1. juli 2010
- Byggteknisk forskrift TEK2010 vedtatt 26. mars 2010, ikrafttreden 1. juli 2010
- Overgangsbestemmelser for store deler av TEK og noe i SAK frem til 1. juli 2011
- Veiledning til SAK og TEK utlagt på BE sin hjemmeside (be.no)
- GOF (tidligere godkjenningforskriften) utgår. Inngår nå i sak 3. del kap. 9-13.

Noen endringer

- Vi har ”søknad om tiltak uten ansvarsrett” og ”søknad om tiltak med ansvarsrett”. Nye skjema.

- **Meldinger utgår**

”Søknad om tiltak uten ansvarsrett” erstatter det som tidligere var melding. Det skal legges ved de samme vedlegg som tidligere, dvs. tegninger, situasjonskart og nabovarsel (evt. naboerklæring og søknad om dispensasjon). Privatpersoner kan fortsatt søke selv. Fortsatt 3 ukers behandlingsfrist dersom det ikke søkes om dispensasjon og det ikke er nødvendig med uttalelse fra annen myndighet.

- **Fortsatt mulighet for å søke uten ansvarsrett for mindre tiltak på bebyggt eiendom, dvs:**
 1. Tilbygg der verken bruksareal eller bebyggt areal er over 50m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller
 2. Frittstående bygning der verken bruksareal eller bebyggt areal er over 70m².
 3. Brusendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.
 4. Skilt og reklameinnretninger inntil 6,5m² montert på vegg eller inntil 3,5 meter høyde og bredde inntil 1,5 meter montert frittstående på terreng.
 5. Antennesystem med høyde inntil 5 meter.

- **Driftsbygninger i landbruket**

Alminnelige driftsbygninger i landbruket, dvs. driftsbygninger opp til 1000m² bruksareal eller tilbygg som fører til at totalt bruksareal ikke overstiger 1000m² kan forestås av tiltakshaver (Søknad om tiltak uten ansvarsrett).

Tidligere kunne alle driftsbygninger meldes uansett størrelse.

Nabovarsel

- Naboer og gjenboere skal ha varsel.
- Frist på 2 uker til å komme med merknader dersom hvis de ikke har krysset av for ”samtykker i tiltaket”.
- Kommunen kan frita fra å varsle naboer når deres interesser ikke eller i liten grad berøres. Kommunen kan kreve at også endre varsles.

- Ansvarlig søker/ tiltakshavere skal være mottagere for nabomerknader i alle saker (tidligere kun søknadspliktige og ikke meldingspliktige saker).

Det vil se at dersom naboene ikke har krysset av for at de samtykker i tiltaket, må tiltakshaver/ ansvarlig søker vente i 14 dager med å sende inn saken til kommunen. Søker/ tiltakshaver skal redegjøre for nabomerknader. Naboer skal ha kopi av søknad, situasjonskart, tegninger og evt. dispensasjonssøknad. NB! Husk at det skal krysses av på nabovarslet at det søkes om dispensasjon.

Gjennomføringsplan

- Gjennomføringsplan skal ligge med som vedlegg til ”søknad med ansvarsrett”. En plan for gjennomføring av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlig foretak, gjennomføring av kontroll og ferdigstillelse av tiltaket. Skal ligge med søknaden hele veien, hver gang det søkes om endring og ved midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Utarbeides av ansvarlig søker. Dato fra samsvarserklæringer og kontrollerklæringer skal overføres til gjennomføringsplanen.

- Kontrollerklæringer og samsvarserklæringer skal ikke lenger sendes inn til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker. Samsvarserklæringer brukes ved egenkontroll og kontrollerklæringer brukes ved uavhengig kontroll.
- Egenkontroll er ikke lenger et eget ansvarsområde, kodene KPR og KUT utgår når det er egenkontroll. Egenkontroll inngår i kodene PRO og UTF.
- Søknad med ansvarsrett for våtrom
- Mulighet for å søke personlig godkjenning, kvalifisert person utgår

- Fortsatt mulighet til å søke som selvbygger som ansvarlig dersom personen synliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. En kan søke som selvbygger som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende i tiltaksklasse 1. Gjelder kun arbeid med egen bolig eller fritidsbolig.

Tiltaksklasser

- Det vil fortsatt være 3 tiltaksklasser. Kommunen skal godkjenne tiltaksklasse. Tiltaksklasseplassering kan påklages til Fylkesmannen.
- Ansvarlig søker skal i gjennomføringsplanen foreslå tiltaksklasse.

Tiltaksklasse 1 omfatter oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler og feil ved tiltaket fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet

- Tiltaksklasse 2 omfatter oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet eller middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til små til middels konsekvenser for helse, miljø- og sikkerhet.

- Tiltaksklasse 3 omfatter oppgaver av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse-, miljø og sikkerhet eller stor kompleksitet og vanskelighetsgrad.

Sentral godkjenning - Prosjekterende

- Arkitektur
- Uteareler og landskapsutforming
- Oppmålingsteknisk prosjektering
- Brannkonsept
- Geoteknikk
- Konstruksjonssikkerhet
- Bygningsfysikk
- Sanitær- varme- og slukkeinstallasjoner
- Ventilasjons- og klimainstallasjoner
- Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg
- Løfteinnretninger
- Lydforhold og vibrasjoner
- Miljøsanering

Byggesak
§ 13-5
annet ledd

Sentral godkjenning - Utførende

Byggesak
§ 13-5
tredje ledd

- Innmåling og utstikking av tiltak
- Grunnarbeid og landskapsutforming
- Plasstøpte betongkonstruksjoner
- Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
- Murarbeid
- Montering av bærende metall- og betongkonstruksjoner
- Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning
- Taktekkingsarbeid
- Arbeid på bevaringsverdige byggverk
- Installasjon av brannalarm, nødlis og ledesystem
- Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- Løfteinnretninger
- Riving og miljøsanering

Overtredelsesgebyr

- Overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr er en bot som kommer som en reaksjon på et ulovlig forhold. Kan påklages til FM. Maksimumsgebyret er fastsatt i forskrift. SAK § 16-1.

Uavhengig kontroll

- Obligatorisk uavhengig kontroll.
- Obligatorisk sentral godkjenning for kontroll.
- Trer i kraft 1.7.2011.
- Godkjenningen ansvarlig kontrollerende firma har i dag gjelder maks. til 30. juni 2011. Det vil si at alle som vil ha ansvarsrett for uavhengig kontroll må søke BE om sentral godkjenning i god til før 1. juli 2011.
- Obligatorisk uavhengig kontroll for fuktsikring i våtrom og lufttetthet for boliger og fritidsboliger med mer enn en boenhet i tiltaksklasse 1.
- Obligatorisk uavhengig kontroll for geoteknikk, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk i tiltaksklasse 2 og 3

- Kommunen har imidlertid som tidligere anledning til å kreve uavhengig kontroll for andre fagområder enn de fagområdene der det er krav om uavhengig kontroll. Dette ut i fra lokale forhold.
- Kontrollen av fuktsikring skal omfatte våtrom i alle boliger og fritidsboliger med mer enn en boenhet. Dette gjelder ved både nybygging og ombygginger, men det forutsetter et visst omfang av ombyggingen, og at man i arbeidet gjør inngrep som kan medføre fuktskader. Det er bare fuktsikringen som omfattes, ikke konstruksjonen for øvrig.
- Kravet til lufttetthet gjelder bare nye boliger og fritidsboliger med mer enn en boenhet.

- Det er krav til uavhengighet for kontrollforetaket. Dette innebærer at kontrollforetaket må være en annen juridisk enhet enn foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Det er imidlertid ikke noe i veien for at et foretak kan ha sentral godkjenning både for kontroll og for prosjektering eller utførelse. Foretaket kan imidlertid ikke ha kontrollfunksjon i tiltak der det også har en av de øvrige funksjonene, og kontrollen omfatter arbeid som gjøres av foretaket under disse funksjonene.

- Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i ansvarsrettssøknaden, og gjelder både i forhold til tiltakshaver og foretak som utfører arbeidet som skal kontrolleres.

Det er ikke mulig å lage klare regler om hvilken tilknytning mellom foretak eller personer som går ut over uavhengigheten. Det er for eksempel ikke mulig å forby rammeavtaler eller slektskap i denne sammenheng.

- Der det er tvil om uavhengigheten skal forholdet beskrives av det foretak som søker ansvarsrett for kontroll, og det er kommunen som må avgjøre om det skal tildeles ansvarsrett. Dette blir i stor grad en skjønnsmessig vurdering fra kommunens side. Det antas at kommunen ikke bør være altfor restriktive med å tildele ansvarsrett for kontroll i slike tilfeller. Det viktigste er hvordan kontrollen gjennomføres.

Tilsyn

- Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2011 la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder:

At det foreligger tilstrekkelig sluttdokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert eier.

At avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er uatbeidet og følges.

- Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år fra 1. januar 2013 la følgende inngå i kommunens tilsynsområder:

At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket

At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

Dispensasjon

- PBL § 19-1 – søknad om dispensasjon.
- En dispensasjonssøknad skal være skriftlig og begrunnet, det skal anmerkes på nabovarslet at det søkes om dispensasjon.
- En dispensasjonssøknad skal sendes på "høring" til regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt.
- Det kan ikke gis dispensasjon fra saksbehandlingsregler.

- Det kan gis dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Regionale og statlige myndigheter kan påklage kommunens vedtak.