

# Informasjonsmøte for ansvarlig søkere i Balsfjord kommune

Sweco Norge AS

# Agenda

- Opplysninger som må følge en byggesøknad og endringer i plan- og bygningsloven fra 01.01.2023
- Innledning
- Tema 1 – Hvilke opplysninger skal en byggesøknad inneholde?
- Tema 2 – Tiltak på eksisterende byggverk - Endringer i kap 31

Hvilke opplysninger  
skal en byggesøknad  
inneholde?

## UTGANGSPUNKTET

En byggesøknad skal gi de opplysninger som er **nødvendige** for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Regler som utdyper dette fremgår hovedsakelig av:

- Plan- og bygningsloven § 21-2.
- Byggesaksforskriften § 5-4.

# Plan- og bygningsloven § 21-2

Plan- og bygningsloven har i § 21-2 en generell og overordnet beskrivelse av hva som skal være med i en byggesøknad:

*«Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.»*

# Byggesaksforskriften § 5-4

Byggesaksforskriften (SAK) spesifiserer nærmere hvilke opplysninger som skal gis i en byggesøknad. SAK § 5-4(3) bokstav a til q lister opp opplysninger som er **relevante og nødvendig** i byggesaken:

- Hvem er tiltakshaver?
- Hva skal gjøres – hva er tiltaket og hva det skal brukes til?
- Hva er **tiltakets størrelse og grad av utnytting?**
- Hvilken eiendom og eventuelt eksisterende bebyggelse blir berørt av tiltaket?
- Hvordan er **forholdet mellom tiltaket og kommuneplan, reguleringsplan og pbl. § 1-8** (byggegrense til sjø)?
- Vil tiltaket ivareta **krav til UU og arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter?**
- Er det avklart at tiltaket kan etableres med tilstrekkelig sikkerhet mot natur- og miljøforhold? - Krav til sikkerhet følger i hovedsak av TEK17 kap 7, men også kap 9 og 13.

# Byggesaksforskriften § 5-4 - fortsetter

- Fører tiltaket til konsekvenser for naturtyper slik at det er krav til konsekvensanalyse (som framgår av TEK § 9-4)?
- Hva er minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger?
- Får tiltaket nødvendig atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann (og fjernvarmetilknytning)?

Andre opplysninger som kan være relevante for byggesøknaden og som er listet opp i SAK § 5-4(3) er:

- Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon.
- Om det er avholdt forhåndskonferanse.
- **Tegninger og målsatt situasjonsplan.**
- Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel.
- Forholdet til andre myndigheter (dersom dette er innhentet og har betydning for søknaden).
- Erklæringer om ansvarsrett.
- Gjennomføringsplan.

Eksempler på relevant  
og nødvendig  
informasjon som ofte  
mangler i  
byggesøknader

**Avstand** til naboeiendom(mer), VA-ledninger, vei, vassdrag,  
må vises i situasjonskart.





# Eksempler på relevant og nødvendig informasjon som ofte mangler i byggesøknader - fortsetter

Søknadspliktige tiltak som **mur og terrengendringer** er typiske tiltak som fort kan bli glemt når det utarbeides tegningsgrunnlag som situasjonskart, og som derfor ikke fremgår av søknadsunderlaget.

Som ansvarlig søker er det viktig å avklare med tiltakshaver hvilke tiltak som skal gjennomføres og deretter ta en vurdering av hva som er søknadspliktig. **Alle** søknadspliktige tiltak skal da vises i søknadsunderlaget.

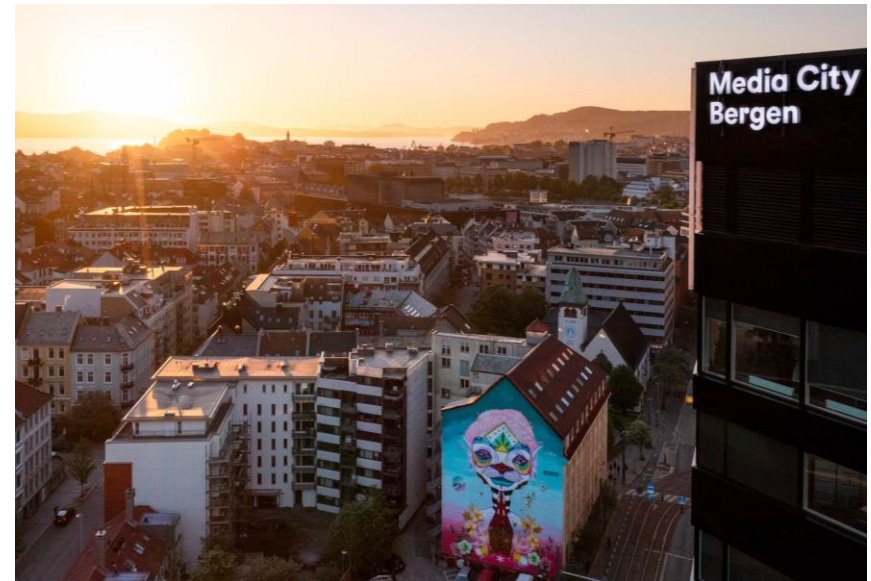




Eksempler på relevant og nødvendig informasjon som ofte mangler i byggesøknader - fortsetter

Søknadspliktig **fasadeendring og bruksendringer** vil som alle andre søknadspliktige tiltak måtte forholde seg til gjeldende plangrunnlag og **kan** utløse krav til søknad om dispensasjon.

Nye unntak følger nå av lovendringen i pbl. § 31-3 som Tom skal snakke om i neste bolk.



# Konsekvenser av mangelfulle søknader

Mangler som oppdages av kommunen ved behandling av søknaden:

- Mangelsbrev – Saksbehandlingstid løper ikke før fullstendig søknad, jf SAK § 7-2
- Avvisning grunnet mangelfull søknad
- Avslag fordi den manglende dokumentasjonen tilsier at lovens krav ikke anses oppfylt (f.eks. at det ikke er søkt om dispensasjon)

Mangler som oppdages **etter** at tillatelse er gitt:

- Alle søknadspapirer og tillatelse tolkes i sammenheng for å avklare hvilke tiltak som er omfattet av tillatelsen
- Hvis deler av oppførte tiltak *ikke* er omfattet av søknad kan det i verste fall medføre at midlertidig brukstillatelse ikke gis, eventuelt ulovlighetsoppfølging.

# Tips til din neste byggesøknad

- **Bruk følgebrev** – Ved å bruke følgebrev til byggesøknadene kan ansvarlig søker gi byggesaksbehandler en innføring i hva saken gjelder og gjøre oppmerksom på eventuelle forhold som det ikke ellers er lett for saksbehandler å fange opp.
- **Sidemannskontroll** - Dersom en gjennomfører sidemannskontroll for alle søknader som skal sendes inn til kommunen vil en kunne ta en sjekk på om søknadsteksten er forståelig og om søknaden gir de rette opplysningene for at andre skal forstå ønsket byggetiltak.
- Sjeldent problematisk at det er “litt for mye” informasjon i en byggesøknad.
- Spør alltid deg selv: «*har jeg gjort byggesøknaden så enkel at saksbehandler forstår søknaden?*».

Spørsmål? 😊

Prop. 64 L (2020-2021)  
Endringer i plan- og  
byggningsloven og  
matrikkellova (endret  
regelverk for  
eksisterende byggverk  
og oppdeling av  
boenheter til hybler)



## Prop. 64 L

(2020–2021)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og byggningsloven,  
eierseksjonsloven og matrikkellova  
(endret regelverk for eksisterende byggverk  
og oppdeling av boenheter til hybler mv.)

Prop. 64 L (2020-2021)  
Endringer i plan- og  
bygningsloven og  
matrikkellova (endret  
regelverk for  
eksisterende byggverk  
og oppdeling av  
boenheter til hybler)

- **Ikrafttreden:**

- **11.05.2021** (endringer i pbl § 21-6)
- **01.07.2021** (endringer i pbl §§ 1-1, 3-1 og 33-2 mm – matrikkellova og eierseksjonsloven)
- **01.01.2023** (endringer i pbl §§ 11-9 nr. 5, § 12-7 nr. 2, oppheving av § 16-3 tredje ledd, § 20-1 første ledd, § 21-4 andre ledd, ny § 25-4, ny § 25-5, nytt § 29-2 andre punktum, ny § 29-12, §§ 31-1 til 31-8 og nye §§ 31-9 til 31-13).



Prop. 64 L (2020-2021)  
Endringer i plan- og  
byggningsloven og  
matrikkellova (endret  
regelverk for  
eksisterende byggverk  
og oppdeling av  
boenheter til hybler)

## Endringer i:

Plan og byggningslovens følgende bestemmelser:

- §§ 1-1, 3-1, 11-9, 12-7, 16-3, 20-1, 21-4, 21-6, 25-4, 25-5, 29-2, 29-12, 31-1, 31-2, 31-3, 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8, 31-9, 31-10, 31-11, 31-12, 31-13 og 33-2

## De øvrige bestemmelsene

- § 3-1 – Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven
- § 16-3 – Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan
- § 21-4 – Behandling av søknader i kommunen
- § 25-4 – Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer
- § 25-5 – Eier eller brukers plikter ved tilsyn etter § 25-4
- § 29-12 – Ekspropriasjon som avslagsgrunn
- § 31-5 – Kommunens adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak § 31-6
- § 31-7 - Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe
- § 31-8 - Pålegg om øyeblikkelig sikring
- § 31-9 - Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring
- § 31-10 - Pålegg om riving og fjerning
- § 31-11 - Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig
- § 31-12 - Forskrift om kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring
- § 31-13 - Forskrift med krav om universell utforming
- § 33-2 - Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

## Formålet bak lovendringene

- Det er om lag 4,2 millioner bygninger i Norge
- Det er et mål å legge til rette for at **byggverk er i bruk, og ikke forfaller**
- Regelverket må gi kommunen handlingsrom til å stille krav som lar seg oppfylle i praksis

## Formålet bak lovendringene













- Kommunen skal få større adgang til å gi unntak fra tekniske krav.
- Endringene skal også bidra til at byggverk holdes i forsvarlig stand, slik at de er i bruk og ikke utgjør en fare eller andre ulemper.
- Herunder ønske om å stimulere til oppgradering av eldre bygningsmasse. (NB; bortsett fra hyblifisering)
- «Enklere» regler (ordlyd)
  - Skal resultere i at regelverket også praktiseres «likt» uavhengig av hvilken kommune som behandler saken.
  - Skal også bidra til at saksbehandlingen av disse sakene går raskere.

# Veileder

- <https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/>

## Arbeid på eksisterende bygg

Her får du hjelp til å vurdere om arbeid på en eksisterende bygning er vedlikehold, vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller hovedombygging. Du får også vite om arbeidene krever søknad og om kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

 Bruksendring	 Tak	 Vindu	 Pipe
 Yttervegg	 Bad	 Innvendig ombygging	 Bygningstekniske installasjoner
 Gjenoppbygging etter brann	 Bærende konstruksjoner	 Fasadeendring	 Kombinere flere arbeider

### Vedlikehold

Arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til en bygning og de tekniske installasjonene i bygningen. Dette er arbeid som faller utenfor virkeområdet til byggesaksdelen av plan- og bygningsloven, og kan derfor gjøres uten krav om søknad og uten at kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder. [Les mer om vedlikehold.](#)

### Vesentlig endring og vesentlig reparasjon

Arbeid som fører til en oppgradering, fornying eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette krever som regel søknad og tillatelse, og relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

# Tema 1

---

- Andre endringer i pbl
  - Kort om:
    - § 1-1
    - § 20-1 (hovedombygging)
    - § 21-6
    - § 29-2
    - § 11-9 og § 12-7 (hyblifisering)





## Pbl § 1-1

### § 1-1 femte ledd skal lyde:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. *For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.*

# Pbl § 20-1

## § 20-1 første ledd skal lyde:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i **boliger**
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller **arealoverføring, jf. matrikkellova**
- n) **hovedombygging.**

# Hovedombygging

- Hovedombygging var tidligere omfattet av «*vesentlig endring*» eller «*vesentlig reparasjon*», jf. § 20-1 bokstav b
- Bakgrunnen for å skille det ut som eget «*tiltak*» er begrunnet med at konsekvensene av om et tiltak er å anse som vesentlig reparasjon/endring eller hovedombygging er svært forskjellige

# Hovedombygging

## Fra forarbeidene:

«Med hovedombygging menes (gjennomgripende endringer eller reparasjoner som er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet».

«Terskelen for hva som utgjør en hovedombygging er svært høy».

«Omfanget av arbeider, er i utgangspunktet avgjørende for om det er en hovedombygging. I en helhetsvurdering kan også ombyggings-/reparasjonskostnader i forhold til byggverkets verdi inngå som et moment. Dersom det vil være billigere å rive og gjenoppføre byggverket enn å reparere det, vil det være et forhold som klart taler i retning av at det foreligger en hovedombygging».

# Tema 2 – Tiltak på eksisterende byggverk

---

- Plan- og bygningsloven kapittel 31
  - Hele kapittelet er revidert
  - Ser nærmere på følgende bestemmelser:
    - § 31-1
    - § 31-2
    - § 31-3
    - § 31-4

# Pbl § 31-1

## § 31-1 Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand

- Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i **forsvarlig** stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

**Flyttet til innledningen (av kap 31) for å tydeliggjøre ansvaret som påhviler enhver som er ansvarlig for et byggverk eller en installasjon.**

*Dagens ordlyd i § 31-3 første ledd:*

- Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov **i en slik stand** at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og **slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene**



## Pbl § 31-1

### § 31-1 *Plikt til å holde byggverk og installasjoner i **forsvarlig stand***

- Plikten reserveres til de situasjoner der det konstateres fare for skade eller vesentlig ulempe.
- Bevaringsverdi eller kulturhistoriske verdier er ikke beskyttet av bestemmelsen.
- Bestemmelsen skal ivareta grunnleggende hensyn til sikkerhet og helse.
- Ordlyden om skjemmende er fjernet fordi dette er særlig subjektivt

## Pbl § 31-2

### § 31-2 Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav etter denne loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

## Pbl § 31-3

### § 31-3 Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan

På byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan, jf. §§ 11-6 og 12-4, kan det gis tillatelse til følgende tiltak, dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging eller underbygging
- c) varig eller tidsbegrenset bruksendring
- d) vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

Følgende tiltak er uansett tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
  - b) reparasjon av byggverk
  - c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- Departementet kan gi forskrift om andre tiltak det kan gis tillatelse til uten krav om dispensasjon fra plan.

## Pbl § 31-4

### § 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som **forsvarlig** ut fra **sikkerhet, helse og miljø**. Ved vurderingen **skal** kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

## Pbl § 31-4

Endringene som er gjort er at man har gått bort fra vilkårene om «*nødvendig*» for å sikre «*hensiktsmessig bruk*» og ikke medføre «*uforholdsmessige kostnader*».

Fra forarbeidene:

*«De tre nevnte vilkårene byr på vanskelige skjønnsmessige vurderinger. Det sentrale med forslaget er at tiltaket må ivareta hensynet til sikkerhet, helse og miljø, det vil si være forsvarlig».*

*«En viktig hensikt med endringene er å gi kommunene større mulighet til å løse utfordringer knyttet til for eksempel tomme lokaler og manglende liv i bysentrum».*

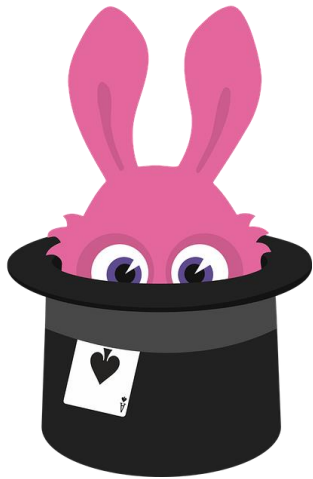
## Pbl § 31-4

Fra forarbeidene:

*«Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak. Det avgjørende er at det skjer en forbedring av byggverket, særlig av sikkerhetsnivået».*



# Oppsummering



- 1) De store endringene skjer i kap 31 – revisjon av hele kapittelet. Gjenstår å se hvordan «nytt» regelverk kommer til å bli praktisert
- 2) Men forarbeidene er klare på at det skal være et enklere og tydeligere regelverk – skal gi økt forutsigbarhet og raskere saksbehandling
- 3) Kommunen skal få større handlingsrom til å gi unntak fra krav i TEK17, så lenge sikkerhetsnivået i bygningen enten opprettholdes eller forbedres
- 4) Å ta vare på og gjenbruke bygg er bærekraftig, fordi det bidrar til lavere klimautslipp og lavere forbruk av materialer.

# Spørsmål/diskusjon

