



PLANKOMPANIET

BYGGEREGLER FRA 01.07.2010 - HVA ER NYTT?

Av Tore Lunde, daglig leder i Plankompaniet

Ny plan- og bygningslov ble vedtatt allerede for over to år siden, 27.06.2008. Plandelen trådte i kraft 01.07.2009, mens byggesaksdelen med byggteknisk forskrift og byggesaksforskrift ble satt i verk sist sommer, fra 01.07.2010. På enkelte punkter er det vedtatt overgangsregler fram til 01.07.2011.

Det er viktig å kjenne til hovedpunktene i endringene.

Viktige nyheter:

- ◆ **Nye krav til kontroll** – mulighet for kontroll av egne arbeidere kraftig redusert
- ◆ **Nye krav til kontroll** – overgangsordning fram til 1. juli 2011
- ◆ **Gjennomføringsplan** – nytt oversiktsdokument som skal rulleres gjennom prosjektet
- ◆ **Melding om tiltak** – utgår
- ◆ **Nabovarsel** – minst to ukers merknadsfrist
- ◆ **Søknadsplikt for våtrom** - også ved ombygging i eksisterende boliger
- ◆ **Søknadsplikt for ildsted** – innføres fra 1. juli neste år
- ◆ **Brukstillatelse** – begrenset mulighet for midlertidighet
- ◆ **Alle tiltak** krever ferdigattest
- ◆ **Universell utforming** – strenge krav til tilgjengelighet for alle boliger
- ◆ **Bad** tilpasset rullestolbruk i alle boenheter
- ◆ **Mer** tilsyn, strengere sanksjoner

Bakgrunn for regelendringer

Motivet for å endre byggereglene har først og fremst vært følgende:

- Myndighetene ønsker å skjerpe kravene til kvalitet på byggeprosessen. Alt for mange nye og ombygde bygg har alvorlige feil og mangler. Dette gjøres blant annet ved å skjerpe kravene til alle aktørene i en byggeprosess og fjerne muligheten for egenkontroll. Gebyr- og straffenivå for å bryte byggereglene er også betydelig skjerpet.

- Myndighetene ønsker løsninger som er mer klima- og miljøvennlige. Momenter her er økt krav til isolasjon, krav til varmegjenvinning på ventilasjonsluften, forbud mot oljefyr osv.

- Nye bygg skal være tilpasset folk i alle aldre og livssituasjoner. Dette kalles universell utforming og dreier seg om krav til livsløpsstandard i alle boliger, krav til heis i alle publikumsbygg med 2 etasjer eller mer - og alle boligbygg fra og med 3 etasjer, trappefri adkomst til alle flerboligbygg osv.

Behovet og prislappen diskuteres

De nye byggereglene, og konsekvensene av disse - først og fremst i forhold til byggekostnader - har blitt debattert mye i media i det senere, men reglene har kommet og de må følges.



PLANKOMPANIET

Skjerpet kontrollkrav

Det er ikke lenger anledning til å kontrollere egne arbeidere som prosjekterende og utførende - ut over vanlig internkontroll som alle foretak er pliktig til å gjennomføre. Med kontroll menes nå kun uavhengig kontroll, det vil si *kontroll utført av annen juridisk enhet*. Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Kontrollerende foretak skal ha sentral godkjenning på området.

Uavhengig kontroll for alle

Det er obligatorisk krav til (uavhengig) kontroll for følgende oppgaver i alle tiltaksklasser:

Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at utførende har tilfredsstillende styringssystem, og foreta en enkel kontroll av at utførelsen er gjennomført i samsvar med produksjonsunderlaget.

Kontroll av prosjektering

I tiltaksklasse 2 og 3 er det i tillegg krav om kontroll for følgende:

- **Bygningsfysikk:** Energieffektivitet og detaljprosjektering av lufttetthet og fuktsikring i yttervegger, tak og terrasser
- **Konstruksjonssikkerhet:** Prosjektering av bæresystem
- **Geoteknikk:** Kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og fastsettelse av pålitelighetsklasse.
- **Brannsikkerhet:** Prosjektering av brannsikkerhetsstrategi/ konsept.

Kontroll av utførelse

I tiltaksklasse 2 og 3 er det i tillegg krav om kontroll for følgende:

- **Bygningsfysikk:** Byggfukt, lufttetthet og ventilasjon, og at dette er gjennomført og dokumentert som prosjektert.
- **Konstruksjonssikkerhet:** Hovedbæresystemet er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at valgte materialer har egenskaper som bestemt i prosjekteringen.
- **Geoteknikk:** geotekniske oppgaver er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at de er fulgt opp og rapportert som anvist av prosjekterende.

Kontroll felles for prosjektering og utførelse

Kommunen kan etter en konkret vurdering stille krav om kontroll av også andre forhold enn det som er nevnt foran. Separat kontroll for prosjektering og utførelse er fjernet. Kontroll omhandler nå begge fagfelt.

Kontrollkrav i alle tiltaksklasser:

- Fuktsikring ved nybygging og ombygging av våtrom i alle boliger og i fritidsboliger med mer enn én boenhet.
- Lufttetthet i alle nye boliger.

Tilleggskrav i tiltaksklasse 2 og 3 innen:

- Bygningsfysikk
- Konstruksjonssikkerhet
- Geoteknikk
- Brannsikkerhet

Utsatt frist:

På grunn av foreløpig mangel på godkjente kontrollforetak er det innført overgangsordning slik at krav til uavhengig kontroll trer i kraft først 01.07. 2011.



PLANKOMPANIET

Gjennomføringsplan

Ved alle tiltak skal ansvarlig søker utarbeide en gjennomføringsplan. Denne skal vise ansvarsområder og tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene. Planen skal til enhver tid være oppdatert og vise status i forhold til delsøknader, samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, samt kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende.

Ved alle tiltak skal ansvarlig søker utarbeide en **gjennomføringsplan** som skal oppdateres og vise gjeldende status for prosjektet.

Oppdatert gjennomføringsplan skal signeres av søker og vedlegges hver gang det søkes om noe, enten ramme- eller igangsettingstillatelse, endringstillatelse, særskilte ansvarsretter, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Samsvarserklæring

Kontrollerklæring for egenkontroll er erstattet av *samsvarserklæring*. Denne skal ikke lenger sendes inn til kommunen, men oppbevares hos ansvarlig søker. Ansvarlig søker bekrefter bare i gjennomføringsplanen at dette foreligger. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer (fra uavhengige kontrollerende), samsvarserklæringer og avviksbehandling.

Melding om tiltak utgår

Melding om tiltak (forenklet byggemelding) har utgått. Dette gjaldt blant annet driftsbygninger i landbruket. Det kreves nå byggesøknad og tillatelse, som for øvrige tiltak, men tiltaket kan fortsatt forestås av tiltakshaver selv (PBL § 20-2). Saksbehandlingsfrist i kommunen er også fortsatt 3 uker. Dette forutsetter at tiltaket er i henhold til loven, at det ikke foreligger naboprotester og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra andre myndigheter ikke er nødvendig. Endringen fra tidligere melding blir derfor i praksis svært liten.

Bestemmelsen gjelder imidlertid kun for såkalte "alminnelige driftsbygninger", dvs for driftsbygninger inntil 1000 m² BRA (bruksareal). Ved tilbygg regnes arealet av bygget totalt. Ved større bygg kreves vanlig byggesøknad (pbl §20.1) med ansvarlige foretak.

Søknadsplikt for våtrom

Våtrom har blitt søknadspliktig etter PBL §20.1 og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad prosjektering, utførelse og kontroll. Det er også, som tidligere nevnt, krav om uavhengig kontroll. Bestemmelsen gjelder også endring av eksisterende og bygging av nye våtrom i eksisterende hus. Bestemmelsen gjelder ikke for våtrom i alminnelige driftsbygninger i landbruket.

Ventilasjon

Det stilles nå mer spesifikke krav til ventilasjon i boenheter.

Rom for varig opphold skal ha frisklufttilførsel på minst 1,2 m³ pr m² gulvareal når rommet er i bruk og 0,7 m³ pr m² gulvareal når rommet ikke er i bruk.

Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft pr time og sengeplass.

Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal også ha frisklufttilførsel på minimum 0,7 m³ pr m² gulvareal.



PLANKOMPANIET

Universell utforming - tilgjengelighet

Krav til universell utforming er betydelig skjerpet. På flere punkter avhenger kravene av om boligen har krav til heis og ikke. Krav til heis (evt løfteplattform) gjelder for følgende tiltak:

- Byggverk for publikum og arbeidsbygning med to etasjer eller flere.
- Bygning med boligenhet(er) med tre etasjer eller mer, der du må gå minst to etasjehøyder for å komme til boenhetens inngangsdør. Krav til heis kan dermed unngås for eksempel hvis adkomst er i midtre av tre etasjer. Kravet gjelder ikke innenfor boenheter.

Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet, med mindre bygget i forhold til sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

Boenhet i bygning med krav om heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, det vil si blant annet være tilpasset rullestolbrukere.

Alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett som i størrelse og planløsning er tilpasset rullestolbrukere.

Alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett som i størrelse og planløsning er tilpasset rullestolbrukere. Dette innebærer at selve rommet må ha tilfredsstillende utforming, men at handikaptilpasset utstyr ikke nødvendigvis må monteres før ved behov.

I arbeidsbygning skal minst ett bad og toalett i hver etasje oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming – krav om uteareal

Krav om uteareal med universell utforming gjelder for følgende type tiltak:

- uteareal for allmennheten
- felles uteareal for større boligområder
- uteareal for boligbygning med krav om heis
- uteareal for arbeidsbygning

Gangadkomst til alle typer bolig skal som hovedregel være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1: 20 (1:12 (10) over kortere strekninger). Unntak fra kravet er når terrenget er for bratt til at slik løsning lar seg gjøre og når bygget ikke har krav om heis.

For ytterligere detaljer i forhold til universell utforming, se byggteknisk forskrift: (Forskrift om tekniske krav til byggverk) <http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html>



PLANKOMPANIET

Strengere krav til ansvarlige foretak

Det stilles generelt strengere krav til ansvarlige foretak.

- **Søker** har med innføringen av gjennomføringsplan fått en enda mer sentral plass i byggeprosessen. Søker er bindeleddet mellom tiltakshaver og kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser. Søker har også ansvar for at det foretas tilstrekkelig kontroll. Ansvarlig søker er en både ansvarsfull og arbeidskrevende funksjon som har lett for å bli undervurdert.
- **Prosjekterende** har ansvar for å prosjektere i henhold til bestemmelser og tillatelser gitt i eller med hjemmel i PBL. Videre skal det dokumenteres hvilke forutsetninger og løsninger som er lagt til grunn. Prosjekterende har også ansvar for prosjektering av sikringstiltak. Prosjekterendes ansvar for utarbeidelse av fullverdig produksjonsgrunnlag er skjerpet, jfr også utvidede krav til uavhengig kontroll.
- **Utførende** har ansvar for at utførelsen skjer i samsvar med prosjekteringen. Ut over generell aktsomhetsplikt har ikke utførende ansvar i forhold til krav med hjemmel i pbl, da dette skal være ivare tatt gjennom prosjekteringen. Utførende har ansvar for å fremskaffe grunnlag for FDV- dokumentasjon (se eget avsnitt).
- **Kontrollerende** skal planlegge og gjennomføre kontroll, inklusiv sluttkontroll, med utarbeidelse av sluttrapport som viser hva som er kontrollert, hvilke avvik som er avdekket og hvordan avvikene er behandlet/ lukket.
- **Alle ansvarlige** har fått et klarere og mer selvstendig ansvar for å melde fra til kommunen hvis det avdekkes forhold som ikke er i henhold til bestemmelser og tillatelser, og som ikke blir rettet opp.

Tilsynsstrategi

Kommunene pålegges å ha strategi for tilsyn – Økt tilsynsvirksomhet ser ut til å være en konsekvens.

Gjennom endringer i både lov og forskriftstekst er kommunene pålagt tilsynsplikt. Det legges opp til at kommunenes tilsynsvirksomhet skal økes. Alle kommuner skal utarbeide en strategi for sin tilsynsvirksomhet, og det skal rapporteres i forhold til måloppnåelse.

Økte gebyrer

Gebyrnivået for overtredelse av plan- og bygningsloven er økt betydelig. Størrelsen på gebyr og mulkt skal reflektere alvorligheten i lovbruddet. Gebyr kan ilegges alle aktører i en byggesak (tiltakshaver, prosjekterende, utførende og kontrollerende). Maksimalgebyr pr ulovlighet er kr. 200.000,- for foretak og kr. 100.000,- for privatpersoner. Maksimalgebyr er kr. 400.000,-.



PLANKOMPANIET

Krav om FDV-dokumentasjon (Forvaltning – Drift – Vedlikehold)

Det er innført obligatorisk krav til dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) i alle saker. Det stilles relativt omfattende krav i forhold til hva dokumentasjonen skal inneholde av produktdokumentasjoner på materialer som er benyttet i bygget, teknisk utstyr, prosjekteringsdokumentasjon osv.. Prosjekterende og utførende har ansvar for å framskaffe nødvendig grunnlag. Dette skal sammenstilles av søker og overleveres tiltakshaver mot kvittering.

Radonsperre

Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Følgende skal minst være oppfylt:

- **Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.**
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Et egnet tiltak kan være å legge perforerte rør i ca 2 meters avstand under betongplata, og koble disse sammen med et felles avtrekksrør som føres over terreng/tak.

Punkt 2 gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at tiltak er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd. Dette kan for eksempel være der det kun er ventilert krypkjeller osv.

Ildsted

Det innføres søknadsplikt for oppføring, endring og reparasjon av ildsted. Det er imidlertid innført overgangsregler som gjør at dette først blir gjeldende fra 01.07.2011.

Brukstillatelse

Anvendelse av midlertidig brukstillatelse skal begrenses. Hovedregelen skal heretter være å gå direkte på ferdigattest. Ved midlertidig brukstillatelse skal det settes en bindende frist for ferdigstilling. Dersom fristen overskrides oppstår et ulovlig forhold og kommunen plikter å gi pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan bli fulgt opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Lokal godkjenning

Tidligere begrep «Søknad om ansvarsrett» heter nå «*Søknad om lokal godkjenning*». Dette gjelder uansett om foretaket har sentral godkjenning eller ikke, og skal som før søkes for alle tiltak.

Tidsfrister

Tidligere tidsfrister for saksbehandling i kommunen videreføres i hovedsak, men med noen endringer.

- 12-ukersfristen for vanlige søknader (PBL 20.1 og 20.2) videreføres. Fristen gjelder også for søknader som innebærer dispensasjon fra bygningsdelen i loven, mens søknader som innebærer dispensasjon fra arealplan eller lovens planbestemmelser holdes utenfor.
- 3- ukersfristen som etter PBL-85 §95b gjaldt for "Enkle tiltak" er videreført, selv om "enkle tiltak" ikke er videreført som egen sakstype.
- Frist for å utstede ferdigattest er utvidet fra 2 til 3 uker. Tiltaket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, men dette betyr IKKE at ferdigattest er gitt.



PLANKOMPANIET

Overgangsregler til 1. juli 2011

Med unntak av bestemmelsene om krav til FDV-dokumentasjon, samt noe i forhold til avfallshåndtering, kan tiltakshaver fram til 01.07.2011 velge om hele tiltaket skal følge ny byggt teknisk forskrift eller tidligere teknisk forskrift (TEK, PBL-85).

NB!

- Det gjøres oppmerksom på at gjennomgangen i artikkelen ikke er uttømmende, og kun omhandler de endringer vi mener er vesentlige.
- For fullstendig oversikt vises til lov og forskrifter, veiledning og rundskriv.
- Les mer: www.be.no

Kilder:

- **Plan- og bygningsloven** (Lov om planlegging og byggesaksbehandling) <http://www.lovdatab.no/all/nl-20080627-071.html>
- **Byggesaksforskriften** (Forskrift om byggesak) <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0488.html>
- **Byggt teknisk forskrift** (Forskrift om tekniske krav til byggverk) <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html>
- **Veiledning** til Byggesaksforskriften og Byggt teknisk forskrift <http://byggeregler.be.no/forskrift-om-tekniske-krav-til-byggverk>