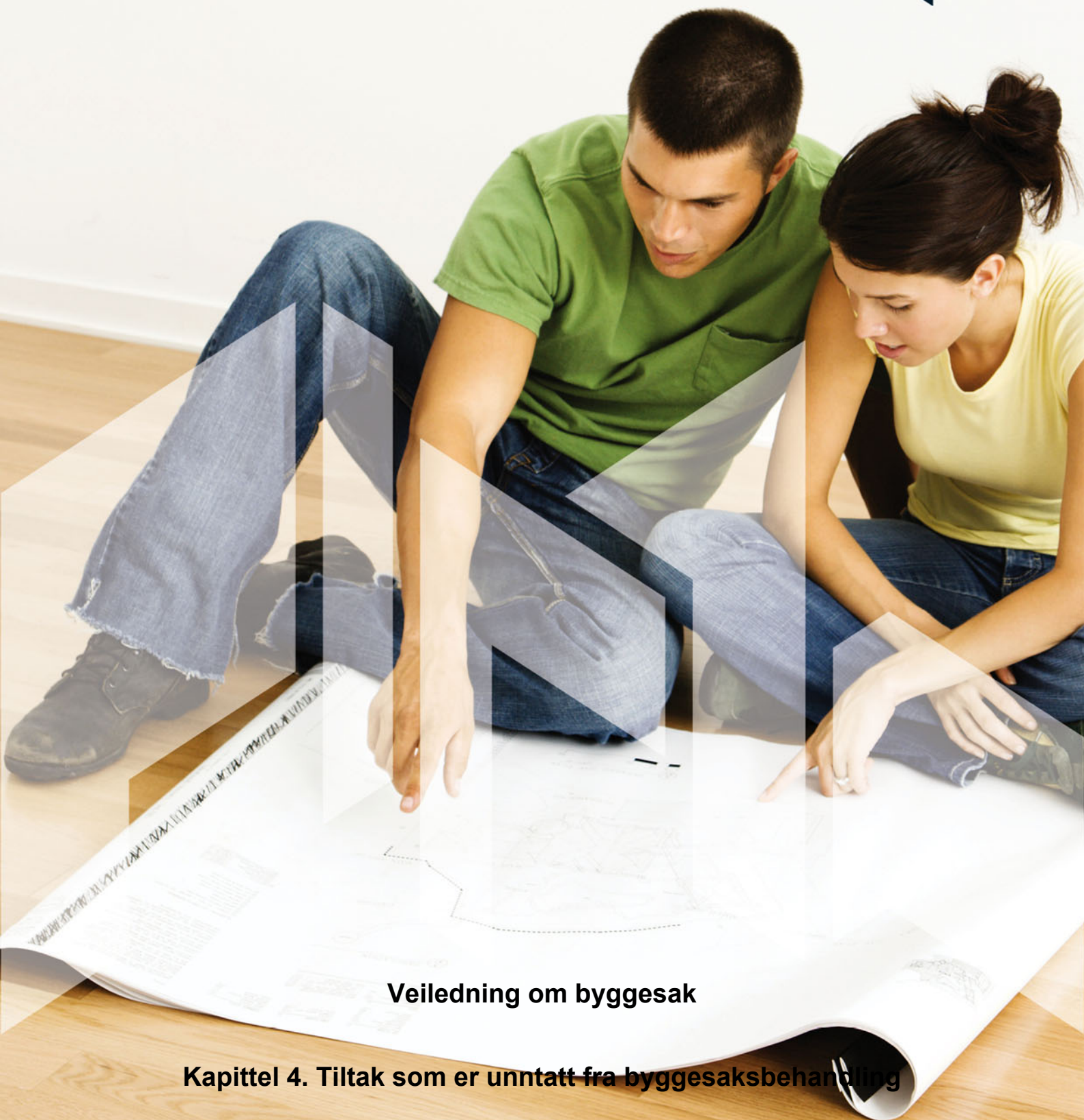




DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

Kapittel 4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

Kapittel 4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

Innledning

Dette kapittel regulerer tiltak som er unntatt fra kommunens saksbehandling. Bestemmelsene er hjemlet i pbl. §§ 20-3 og 20-4 og omfatter tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, unntak for plassering av særskilt tiltak og unntak for visse tiltak som behandles etter annet regelverk.

Med hjemmel i pbl. § 20-4 siste ledd er hemmelige militære anlegg unntatt fra behandling etter plan- og bygningsloven. Den militære myndighet har selv ansvaret for at bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og forskrifter og vedtekter gitt med hjemmel i denne, blir overholdt.

Endringshistorikk

01.01.12. Redaksjonell endring.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling:

- a. Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m².

Avstand til annen bygning på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m.

- b. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:

1. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
2. Installering, endring og reparasjon av våtrom og enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
3. Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

- c. Følgende mindre tiltak utendørs:

1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggene kan være frittstående eller forbundet med bygning
2. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei
3. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade
4. Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Rørantenne eller panelantenne til mobilkommunikasjonsnett kan ha høyde inntil 3,0 meter med en fot på inntil 2,5 meter når anlegget plasseres på eksisterende mast eller på tak, og den totale høyde på antenne med fot ikke overstiger 4,0 meter. Panelantenne til mobilnett plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 meter.
5. Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei
6. Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 2,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei

7. Graving for kabler
8. Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd
9. Intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom.

Veiledning

Det er mye en kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Denne bestemmelsen sier hvilke byggearbeider som ikke krever søknad. Selv om en ikke trenger å søke om byggetillatelse, må en huske på å overholde forbud og krav i arealplaner for området og i lov eller forskrift. Eksempler på hva en kan sette opp uten tillatelse er mindre frittliggende bygning (maks. 15 m²) som ikke skal brukes til beboelse, dvs. bod og lignende, mindre levegger eller antenner. Mindre tiltak både inne og utendørs kan utføres, begrensningene følger av forskriften og utdypes i veiledningen. I tillegg kan kommunen unnta andre mindre tiltak. Kontakt din kommune for informasjon om dette.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-3 første ledd. Pbl § 20-3 unntar en del mindre tiltak fra krav om søknad og tillatelse. For disse tiltakene gjelder ikke bestemmelsene om saksbehandling og ansvar. Unntakene gjelder bare for tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige etter loven, men som er for små til at de skal underlegges søknadsbehandling av bygningsmyndighetene. Bestemmelsen er ikke til hinder for at kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kap. 14 også kommer til anvendelse på tiltak unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-3. Det følger av § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Pbl § 20-3 regulerer hovedgrupper som unntas fra søknadsplikt. Nærmere spesifisering av hvilke tiltak som unntas fra søknadsbehandling etter pbl. § 20-3 første ledd, bokstav a-d, reguleres i forskrift. Mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må sees samlet og vurderes i forhold til søknadsplikt

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikt etter pbl § 20-3 a-f at tiltaket er i samsvar med gjeldende planer for området. Dersom vilkåret ikke er oppfylt og det ikke foreligger dispensasjon fra plan, må det søkes om dispensasjon fra gjeldende planbestemmelse. Dersom dispensasjon innvilges, vil tiltaket for øvrig kunne gå etter unntaksbestemmelsen. Tiltakshaver er ansvarlig for avklaring i forhold til plangrunnlaget for tiltaket. Bestemmelsen om tiltakshavers ansvar er klart formulert i pbl § 20-3 siste ledd.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltak unntatt fra søknad og tillatelse på lik linje med søknadspliktige tiltak. Kommunen vil dessuten ha hjemmel for å fjerne tiltak etter pbl §§ 29-3 eller 30-2 i dersom tiltaket likevel skulle medføre fare eller være ulovlig. Ulovlige tiltak kan medføre ileggelse av overtredelsesgebyr.

Tiltak unntatt fra søknadsbehandling i pbl. § 20-3 første ledd bokstav a til f må være i samsvar med de materielle regler i plan- og bygningsloven. Dette følger av § 20-3 siste ledd og innebærer blant annet at reglene om avstand til nabogrense må overholdes. Bestemmelsen innebærer i utgangspunktet at unntak etter pbl. § 20-3 ikke kan oppføres i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd med mindre kommunen har innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsen. Eventuelt kan kommunen godkjenne nærmere plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd dersom eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke eller det dreier seg om mindre tiltak etter bokstav b. Tiltaket for øvrig kan deretter følge unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-3.

I henhold til pbl. § 30-4 første ledd gjelder imidlertid de materielle regler så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv. En del av tiltakene som er unntatt fra byggesaksbehandling har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. For mindre konstruksjoner og anlegg kommer avstandsbestemmelsen i § 29-4 ikke til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak. (jf brannsmitte, lys, luft osv) Dette gjelder blant annet forstøtningsmurer og fyllinger hvor kravet til avstand fra nabogrense er redusert slik at flere tiltak fanges opp av unntaksbestemmelsene.

Hva angår unntak fra søknadsbehandling for midlertidige tiltak som ikke skal stå lengre enn 2 måneder, jf. § 20-3 andre ledd, følger det av § 30-5 at de materielle bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer. Dette vil bl.a. kunne være estetiske krav, krav til tilgjengelighet, sikkerhet mv.

Vedr. lovens unntak for fasadeendring

Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart ha vesentlig betydning for deres eksteriørkarakter. Like tiltak, eksempelvis innsetting av vinduer, vil således kunne være søknadspliktig eller unntatt søknadsplikt avhengig av hvilken type bygning som berøres av tiltaket.

Vedr. andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten

Oppregningen over tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse i § 4-1 er ikke uttømmende. Det følger av pbl. § 20-3 bokstav f at kommunen kan fritta andre mindre tiltak fra søknadsplikt. Det vil være en del unntak som det normalt vil virke urimelig eller unaturlig å kreve byggesaksbehandling for fordi tiltaket er av liknende karakter med hensyn til størrelse, form, art eller lignende. De materielle kravene må imidlertid være oppfylt.

Kommunen kan også unnta tiltak som har mindre avvik fra de vilkår for unntak som er fastsatt i § 4-1. Hva som er mindre avvik må vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til nabo og gjenboere vil være relevant i vurderingen. De arealgrensene, avstander og lignende som er nedfelt i § 4-1 vil imidlertid være retningsgivende for de tiltak bestemmelsen omhandler og vil i utgangspunktet ikke kunne fravikes i særlig grad. Kommunen vil således eksempelvis ikke kunne gjøre unntak for riving av mindre bygg på 30 m², eller oppføring av mindre bygg på 20 m² som ligger 2 m fra nabogrense.

Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt følgende om vurderingen etter pbl. § 20-3 bokstav f:

"Kommunens adgang til å unnta tiltak fra søknadsplikten etter pbl. § 20-3 første ledd bokstav f) må gjøres etter en konkret vurdering, der det må tas hensyn til størrelse, plassering, omgivelser mv. Denne vurderingen skal foretas av kommunen. I utgangspunktet skal kommunen vurdere det enkelte tilfelle, men det kan være praktisk at kommunen lager retningslinjer for hvilke tiltak kommunen ønsker å unnta, og eventuelt hvilke vilkår som må oppfylles for å unnta tiltaket fra søknadsplikten. På den måten sikrer man både forutsigbarhet og likebehandling.

Et eksempel på når dette kan være aktuelt vil være ved omlegging av rør i grunnen (eventuelt begrenset til visse dimensjoner/lengder), f.eks stikkledninger til bygg mv. Et vilkår for å unnta dette kan for eksempel være at personell med tilstrekkelige kvalifikasjoner står for arbeidet, og at det kun gjelder der tidligere godkjente grøfter/trasèer for kabler/rør benyttes...

... Avslutningsvis vil vi påpeke at selv om et tiltak er unntatt fra søknadsplikten, gjelder de materielle kravene i loven også for dette tiltaket. Tiltakshaver har altså også i disse tilfellene ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov."

Kommunens avgjørelse etter dette alternativet anses som prosessledende og kan ikke påklages. Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt følgende om dette:

"Kommunens avgjørelse av om tiltak som kan unntas søknadsplikt etter for eksempel pbl § 20-3 første ledd f) er i utgangspunktet en prosessledende beslutning som ikke kan påklages. Det vises bl.a. til SOMB 2005/76 (2005 side 275) der ombudsmannen kom til at kommunens beslutning om ikke å kreve søknad, ikke var et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 litra b og til SOMB Sak 2007 101 (2007 side 389) der det var spørsmål om en beslutning om ikke å kreve konsesjon etter forurensningsloven var et enkeltvedtak (Sak 2005/1360). Vurderingen som ble gjort i disse sakene er overførbar til foreliggende spørsmål.

Hans Petter Graver (2005) uttaler følgende: "En avgjørelse som gjelder måten saken skal behandles på; det er altså en prosessledende avgjørelse.", og Jens Edvin Skoghøy (1995) "Prosessledende avgjørelser har derimot ikke rettskraftvirkninger. Prosessledende avgjørelser er kjennelser eller beslutninger som styrer sakens gang, f.eks. avgjørelser om vitneplikt eller om utsettelse eller stansing av saken. De avgjør verken realitetene i saken eller materielle bikrav og har ikke noen virkning utover den foreliggende sak."

I Innstilling fra Forvaltningskomiteen s. 207-208 og Ot.prp. nr. 38 (1964-65) s. 32 sies følgende: "Videre kan i alminnelighet ikke beslutninger som treffes under sakens gang påklages særskilt. Dette gjelder alle såkalte "prosessledende" beslutninger, d.v.s. avgjørelser som fastsetter en frist, avslag på begjæring om muntlig forhandling, oppnevning av sakkynndige, beslutning om å innhente opplysninger, foreta granskning, bokettersyn etc. Disse avgjørelser er i virkeligheten bare skritt som tas for å opplyse og tilrettelegge en sak som er i gang, og her må forvaltningsmyndigheten ha ledelsen, og en alminnelig klagerett over slike beslutninger ligger utenfor området for den administrative klageadgang."

Terrasse

Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. "På bakken" tilsier at terrassen ikke er understøttet, men likevel må kunne bygges opp så mye at treverket ikke ligger direkte på bakken. Høyden vil kunne bli et sted mellom 20 og 50 cm.

Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark. Dette gjelder uansett om terrassen er forbundet med bygningen eller ikke.

Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne type tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante. Blant annet må slike terrasser medregnes i bebygd areal og ha rekkverk, jf. TEK10 §§ 5-2 og § 12-11 annet ledd. Veiledningen til TEK10 § 11-6 om tiltak mot brannspredning angir at brennbare konstruksjoner med høyde > 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket.

Terrasser kan ha forskjellig omfang. I dag bygges det ofte større terrasser enn tidligere. Større terrasser medfører imidlertid ingen økt risiko for brannspredning eller andre konsekvenser for naboeiendommer (utsyn, lys mv.) så lenge de ligger lavt i terrenget.

Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m .

Terrasse, platting eller lignende som ikke anses som søknadspliktig etter pbl. § 20-1, vil likevel kunne omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dette innebærer at oppføring vil kunne kreve dispensasjon fra plan.

Tiltak etter pbl. § 1-6 omfatter, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner". Det innebærer at selv om oppføring av terrasse/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en konkret vurdering hvor terrasse/utegulv vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Dersom terrassen medfører endret bruk i strid med arealformål mv., er terrassen et tiltak etter pbl. § 1-6 som krever dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Anses oppføring av terrasse som tiltak etter pbl. § 1-6, omfattes det også av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

Til bokstav a

Mindre frittliggende bygning som samlet verken overstiger verken bruksareal eller bebygd areal over 15 m² er unntatt fra søknadsplikt. Mønehøyden må ikke overstige 3 m og gesimshøyden kan være inntil 2,5 m. Det er ingen begrensning for lengde og bredde utover det som er nødvendig for at bygningen skal være egnet til sitt formål.

Unntaket gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen rent faktisk er bebygd.

Unntaket for mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom gjelder uansett hvilket formål tomten benyttes til. Det samme gjelder tilbygg på slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak etter denne bestemmelsen.

Tiltaket skal ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Bestemmelsen omfatter eksempelvis bod, veksthus, søppelskur, sykkelkur, garasje, carport, vedbod, og dukkehus. Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for at små bygg opp til 15 m² brukes som for eksempel hobbyverksted, lysthus eller lignende.

Unntaket gjelder for én bygning. Skal flere settes opp samtidig kreves søknad. Dersom det over tid settes opp flere bygninger i strid med kravene i eller i medhold av plan- og bygningsloven, for eksempel visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2 eller planbestemmelser om u-grad, kan kommunen gi pålegg om fjerning etter pbl. § 32-3.

Kravet om 4 m avstand til nabogrense gjelder, men på egen eiendom skal avstand til annet byggverk være minst 1 m.

Til bokstav b nr. 1

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes. En vil f.eks. kunne dele opp et rom eller kontorlandskap i flere mindre rom uten at søknadsplikt inntrer, forutsatt at dette gjøres i samsvar med kravene i gjeldende regelverk.

Med branncelle menes avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

Med lydrområde (brukerområde) menes en del av bygningen som må beskyttes mot støy fra andre deler av bygningen og fra utendørs kilder. Et lydrområde kan være et rom, eller en samling rom i en bygning som brukes til et bestemt formål, f.eks. en boenhet (bolig), sykerom i sykehus/pleieinstitusjoner, gjesterom i overnattingsbygg, undervisningsrom mv.

Til bokstav b nr. 2

Våtrom

Unntaket vil i utgangspunktet gjelde totalrehabilitering, utvidelse og nybygging av våtrom, f. eks. å ta i bruk et annet rom til bad. Dette kan utføres både i egen bolig eller fritidsbolig og i andre bygg (f. eks. næringsbygg), så lenge arbeidet gjøres innenfor en branncelle eller bruksenhet. Unntaket vil også omfatte arbeid i leiligheter i blokker, bortsett fra der brannskiller brytes. Våtrom i driftsbygning vil også være unntatt. Anvendelsesområdet for unntaksbestemmelsen presiseres altså slik at grensen settes ved om brannskiller brytes.

Unntaket omfatter etter dette bl.a:

- Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal for tilbygget er over 50 m² og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.
- Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes

Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Eksempler på arbeider som normalt ikke bryter brannskille er:

- Fliser, panel og annen kledning som er lagt på en vegg i tillegg til gipsplater o.l.
- Flis, støp og varmekabler som er lagt oppå et betongdekke
- Skifte av sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør

Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Bygging av våtrom i nybygg følger søknadsplikten for nybygg og inngår i søknadsplikten med krav om ansvarlige foretak for nybygget. Våtrom i nytt tilbygg over 50 m² følger også søknadsplikten med krav til ansvarlige foretak. For egen bolig eller fritidseiendom gjelder selvbyggerbestemmelsene.

Det er ikke krav om nabovarsling for våtomsarbeider. Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, som våtrom, berører normalt ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 siste ledd .

Unntak fra søknadsplikt medfører at kommunene ikke blir orientert om arbeidet, og det vil ikke bli utstedt ferdigattest. Selv om våtomsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskiller brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer. Kvaliteten ivaretas helt av tiltakshaver og hans medhjelpere, og tiltakshaver må forfølge sitt ansvar overfor dem på privatrettslig grunnlag.

Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannslø), jf. veiledning til byggeteknisk forskrift § 13-20 første ledd. Våtrom skal ha gulv med tilstrekkelig fall

mot avløp (sluk) og egnet vanntett sjikt (fuktsperre) som beskytter konstruksjoner bak overflater på vegger og gulv, som jevnlig kan bli utsatt for fritt vann (vannslø), mot fukt.

Våtrom bygges ofte ved hjelp av moduler. Våtromsmoduler skal være godkjent som egne produkter, jf. pbl. § 29-7 og forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

Enkle installasjoner

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil. Vurderingen må ta utgangspunkt i anleggets størrelse og ikke byggets størrelse.

Dersom installasjonen forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet, er tiltaket søknadspliktig. Det gjelder f.eks. der man må trekke røropplegg eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet. Ventilasjonsanlegg i enebolig innebærer såpass små arbeider at de må anses unntatt selv om anlegget er tilknyttet flere rom. Derimot vil store anlegg i større bygg (kontorbygg, industribygg, sykehus, hoteller o.l.) ikke anses som enkle bygningstekniske installasjoner og vil således være søknadspliktige etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav f.

Utskifting av oljekjel er en reparasjon av bygningsteknisk installasjon som i utgangspunktet omfattes av pbl. § 20-1 bokstav f. Utskifting av oljekjel vil imidlertid ofte være tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-3 bokstav c.

Heis og rullende fortau regnes ikke som mindre tiltak og er ikke unntatt. Derimot kan løfteplattform være unntatt.

Solenergianlegg, som solcelle- og solfangeranlegg, er å anse som bygningsteknisk installasjon og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f. Installerings, endring og reparasjon av solenergianlegg i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle, vurderes som en enkel installasjon og er unntatt fra kravet om søknadsplikt.

Særlig om enkle vann- og avløpsinstallasjoner

Oppføring, endring eller reparasjon av en vann- og avløpsinstallasjon er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 og krever bruk av ansvarlige foretak dersom tiltaket ikke er å anse som en enkel installasjon.

Med vann- og avløpsinstallasjoner menes innvendige vann- og avløpsledninger og alle bygningstekniske installasjoner som er tilknyttet, som sluk, toalett og lignende. Det omfatter også sprinkleranlegg som er en forlengelse av de ordinære vanninstallasjonene og utført med tilsvarende produkter som disse.

Produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin, is(vann)maskin, kaffemaskin og lignende, anses ikke å være bygningstekniske installasjoner og reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven får bare anvendelse for bygningens vanninstallasjon frem til tilkoblingspunktet for slike produkter.

De fleste våtromsskader skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, manglende fall på gulv til sluk og mangelfull eller feil utført membran.

Enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet/branncelle er unntatt fra krav om søknad og bruk av ansvarlige foretak. Innenfor en bruksenhet/branncelle vil alle sanitærinstallasjoner anses som enkle.

Sanitærinstallasjoner som unntas vil eksempelvis være installering, endring og reparasjon av toalett, sluk, rør, vannstoppventil, varmtvannsbereider o.l.

Til bokstav b nr. 3

Innledning

Installering av ildsted unntas fra søknadsplikt på lik linje med andre enkle bygningstekniske installasjoner. Oppføring av skorstein er søknadspliktig.

Installering av ildsted var siden 2000 unntatt søknad og melding. Ildsted har vært ansett som en enkel bygningsteknisk installasjon. I 2003 ble reglene skjerpet og unntaket ble gjort betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør, jf. SAK § 5 nr 2 bokstav d. Bakgrunnen for innskjerpingen var at feilmontering av ildsted kan gi store konsekvenser. Forarbeidene til ny plan- og bygningslov av 2008 gir klare føringer for at installering av ildsted skulle være søknadspliktig etter pbl § 20-1. Søknadsplikten ble imidlertid gitt utsatt iverksetting og den gamle saksbehandlingsforskriftens unntak for søknadsplikt ble gjort gjeldende frem til 1.7.2011. En grunn til dette var at varmeproducentbransjen først våren 2010 ble bevisst innskjerpingen, og at det var ønskelig med en nærmere vurdering av reglene om installering av ovner.

Installering, endring og reparasjon av enkle bygningstekniske installasjoner generelt er unntatt fra byggesaksbehandling. Av NOU 2005:12 (Mer effektiv bygningslovgivning II) nevnes ildsted som et eksempel på tiltak som vil falle inn under pbl. § 20-3 første ledd bokstav c – tiltak som ikke krever søknad eller melding, (NOU 2005:12 side 494). Sentrale høringsinstanser som Direktoratet for byggkvalitet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har ikke uttalt seg negativ til dette.

DSBs brannstatistikk viser at branner der brannårsaken knyttes til piper og ildsteder utgjør ca 3,5-4 % av alle branner pr. år (ca. 70 branner). Det finnes ikke statistikk for ildsteder alene. Det er et fåtall av disse som skyldes feil montering av ildsted. Feil bruk/uforsiktig bruk og feil som har oppstått i pipe eller ildsted over tid utgjør derimot en stor del av brannene. Det har ikke vært noen markant utvikling i brannstatistikken de senere år.

Ikke krav om kvalifisert kontrollør

Siden 2003 har unntaket for søknadsplikt vært betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør. Ansvar for bruk av kvalifisert kontrollør har ligget på tiltakshaver. Bygningsmyndigheten har ikke hatt mulighet til å følge opp hvorvidt kvalifisert kontrollør faktisk har vært benyttet fordi saken har vært unntatt søknadsplikt og bygningsmyndigheten er derfor ikke kjent med hvor det er montert ildsted. Bestemmelsen er ikke etterprøvbart og er derfor ikke et egnet virkemiddel for å sikre kvalitet i utførelsen.

Kvalitet i utførelse er godt ivare tatt etter annet regelverk. Etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-4 foreligger det en meldeplikt til feiervesenet ved installering av ildsted. Feiervesenet er tilsynsmyndighet for skorstein og ildsteder. Feieren skal under feiing og tilsyn vurdere forhold ved fyringsanlegget og har myndighet til å gi pålegg om retting m.m., jf. FOBTOT § 7-2. Eventuell feilmontering skal avdekkes ved tilsyn. Det foreligger derfor mekanismer i dette regelverket som bidrar til å opprettholde sikkerheten ved slike installasjoner.

Til bokstav c nr. 1

Med levegg menes en konstruksjon som har til formål å skjerme mot eksempelvis vær, vind, lyd med videre. Unntaksbestemmelsen gjelder også levegger som ikke er frittstående.

Skillet mellom seksjoner i f.eks. rekkehus vil ofte ikke være nabogrense siden seksjonene ofte er en del av samme eiendom. Dermed er ikke avstandsbestemmelsene til nabogrense relevante. Derfor kan levegg i slike tilfelle stå mellom seksjonene.

Til bokstav c nr. 2

Unntaket er knyttet til pbl. § 20-1 første ledd bokstav h som fastslår søknadsplikt for innhegning mot vei. Innhegning som ikke er mot vei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter § 20-1.

Unntaket gjelder ikke dersom innhegningen hindrer sikten i frisiktzone mot vei.

Med mindre innhegning menes åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette. Tette, tyngre gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser kan ha regler om innhegning som går foran reglene i byggesaksforskriften § 4-1.

Til bokstav c nr. 3

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Unntaket for skilt og reklameinnretning gjelder montering av ett enkelt tiltak. Monteres flere enheter samtidig på samme fasade, kommer unntaksbestemmelsen ikke til anvendelse. Tiltaket vil da være søknadspliktig etter pbl. §§ 20-1 eller 20-2.

Oppføring av ytterligere ett skilt eller reklameinnretning på fasade som fra før har slike tiltak, kan unntas med mindre oppføringen kommer i konflikt med bestemmelsen i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Unntaksbestemmelsen gjelder uavhengig av belysning. Belysning kan imidlertid være en faktor som får betydning i forhold til bestemmelsen i pbl. § 29-2. Dersom kommunen finner at tiltaket er i strid med § 29-2, kan det i ettertid gis pålegg om fjerning.

Til bokstav c nr. 4

Unntaket for antennesystemer omfatter frittstående antenner og antenner påmontert byggverk. Antennesystemer omfatter blant annet mobiltelefonssystemer og parabol.

Det er ingen begrensninger i antall antenner som oppføres. Dette kan imidlertid få betydning for kommunens vurdering etter pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Begrepet mindre antennesystem er brukt for å markere at bestemmelsen kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og ”svenskeantenner” være ett antennesystem i bestemmelsens forstand. For mobiltelefonssystemer gjelder andre regler, jf. nedenfor.

Antenner i basestasjoner

Formålet med regelen er å unnta antenner i mobilkommunikasjonsnett, både basestasjoner for Nødnett og andre, fra byggesaksbehandling. Hensyn som byggreglene skal ivareta er sjelden aktuelle for disse tiltakene. For disse tiltakene gjelder unntaket selv om basestasjonen består av antenner som plasseres på hver sin festeanordning/fot.

Mange antenner er i utgangspunktet ikke søknadspliktige fordi de er så små tiltak at de ikke omfattes av pbl. § 20-1. Forskriften trekker ikke grensen for hvilke røranntenner eller panelantenner som i utgangspunktet omfattes av søknadsplikten og hvilke som faller utenfor tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1, men unntar antenner inntil en gitt størrelse.

Unntaket gjelder antenner til både sivilt mobilnett og Nødnett. Nødnett sender på lavere frekvenser og trenger derfor noe større antenner.

Unntaket fra søknad og byggesaksbehandling gjelder antenner i basestasjoner som plasseres på tak, vegg eller eksisterende mast. Mastene som antennene plasseres på er altså fortsatt søknadspliktige så fremt de omfattes av søknadsplikten i pbl § 20-1. Med basestasjoner menes en eller flere antenner som plasseres sammen med et teknisk skap.

Unntaket omfatter antenner til mobilkommunikasjonsnett med høyde inntil 3,0 meter med en fot på inntil 2,5 meter, når den totale høyde på antenne med fot ikke overstiger 4,0 meter. Panelantenner til mobilkommunikasjonsnett plassert på vegg kan ha en høyde på inntil 2,0 meter.

Unntaket fra søknad og byggesaksbehandling gjelder når tiltaket er i samsvar med plan jf. pbl. § 20-3 første ledd. Plassering av antenner på taket av bygninger eller i eksisterende master vil normalt ikke være i strid med gjeldende reguleringsformål for området eller bygverket og vil dermed ikke medføre behov for søknad om dispensasjon fra reguleringsplan. Infrastrukturen til kommunikasjonsnett vil vanligvis ligge innenfor formål i plan som bolig, næring mv., med mindre det foreligger særlige hensyn i planen som bevaringsverd eller lignende. Det er altså ikke nødvendig at basestasjonen er særskilt regulert.

Materielle krav i plan- og bygningslovgivningen, som bevaringsverdi vedtatt i plan, visuelle kvaliteter mv. gjelder selv om tiltaket er unntatt fra søknad og byggesaksbehandling etter § 4-1. Hindringer for tiltaket kan være vedtatt i plan (vern, særskilt angitt estetisk krav e.l.).

Mindre, frittstående bygning med teknisk skap for styring av basestasjoner er ikke omfattet av unntaket.

Til bokstav c nr. 5

Unntaket gjelder forstøtningsmur på inntil 1 m høyde og avstand til nabogrense på minst 2 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand til nabogrense på minst 4 m.

Avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 kommer ikke til anvendelse på mindre murer med høyde inntil 1 m. Mindre murer er å anse som mindre konstruksjoner og avstandsbestemmelsen gjelder så langt den passer, jf. pbl. § 30-4. Mindre forstøtningsmurer har liten betydning i forhold til naboeiendommer og avstandsbestemmelsen anses ikke å passe på denne type tiltak. Plassering inntil 2 meter fra nabogrense krever derfor ikke dispensasjon eller godkjenning fra kommunen med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav c nr. 6

Etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav k er terrenginngrep bare søknadspliktig dersom det er “vesentlig”. Hva som er vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Unntakene i forskriften gir en indikasjon på hvor grensen mot det vesentlige skal trekkes.

Vilkår for unntak for mindre fylling og planeringsarbeider varierer avhengig av om tiltaket utføres i spredtbygd eller tettbygd strøk. Avvik fra opprinnelig terrengnivå beregnes ut fra høydeforskjeller i forhold til terrenget før tiltaket ble påbegynt.

Det er tilstrekkelig for unntak at fyllingsfoten starter minst 2 meter fra nabogrensen. Dette gjelder fylling/planering med avvik inntil 3 m i spredtbygd strøk, fylling/planering med avvik inntil 1,5 m i tettbygd strøk og fylling/planering med avvik inntil 0,5 m på eiendom for rekke- og kjedehus og lignende i tett bebyggelse.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et slikt omfang i areal at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig

terrengnivå ikke er overskredet. Hva som anses som mindre i forhold til tiltakets utstrekning vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4 anses i liten grad å passe på denne type tiltak. Unntak etter denne bestemmelsen krever derfor ikke dispensasjon fra avstandsbestemmelsene eller godkjenning fra kommunen om nærmere plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav c nr. 7

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftinger og kapasitetsutvidelser. Tilhørende innretninger som f.eks. fordelerskap, forsterkere o.l. er så små tiltak at de er unntatt. Det er en forutsetning at tiltaket er mindre. Dette innebærer at graving av lengre kabelstrekninger (kabler) i utmark og høyfjell vil være søknadspliktig. Også kortere kabelstrekninger vil etter dette kunne omfattes av søknadsplikten.

Til bokstav c nr. 8

Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a og b. Unntak er gjort for lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd.

Kommunal- og regionaldepartementet har i en prinsipputtalelse uttalt følgende: "I situasjoner der en privat blir pålagt å sanere og omlegge eksisterende privat stikkledning, vil dette ikke være en "reparasjon ved rør- og ledningsbrudd". En slik omlegging er derfor ikke direkte unntatt fra søknadsplikten i plan- og bygningsloven."

Til bokstav c nr. 9

Det er et vilkår at intern vei og biloppstillingsplasser skal tjene tomtens bruk. Utover dette er det ikke knyttet betingelser til formål med tiltaket.

Med intern vei menes adkomstvei eller vei mellom forskjellige byggverk på tomten for tomtens bruk. Det forutsettes at tiltaket ikke strider mot gjeldende planer for området.

For landbrukseiendommer vil anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen også være unntatt.

Endringshistorikk

25.03.11. Presisering til bokstav b nr. 2, særlig om omfanget av unntaket fra søknadsplikt for enkle vann- og avløpsinstallasjoner. 01.07.11. Ingress lagt inn. Presiseringer i innledning om kommunens adgang til unntak etter pbl. § 20-3 bokstav f. Ny veiledningstekst til bokstav b nr. 3 som følge av forskriftsendring som unntar søknadsplikt for installering av ildsted. Presiseringer til bokstav c nr. 8 om omfanget av unntaket. 01.01.12. Beskrivelse av unntak for våtrom i eksisterende byggverk. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet. 01.04.13. Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring. Presisering i veiledning til bokstav b nr. 2 av krav for vanninstallasjoner. Lagt til veiledning om terrasse i innledning. 11.04.13. Forskriftsforslag om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 er utsatt. Veiledning til forslaget tatt ut. 01.07.13. Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring. 01.10.13. Foretatt presiseringer i veiledning om terrasse i innledning. 11.11.13. Foretatt presiseringer om antenner i mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4. 01.04.14. Foretatt presiseringer om solenergianlegg i bokstav b nr. 2.

§ 4-2. Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg

(1) Følgende tiltak kan plasseres uten søknad eller tillatelse:

- a. Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår
- b. Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom
- c. Campingvogn på campingplass.

(2) Plan- og bygningsloven § 30-5 gjelder tilsvarende for disse tiltakene.

Veiledning

Bestemmelsen gir unntak fra søknadsplikten for plassering av brakkerigger i tilknytning til bygge- og anleggsarbeid. Det presiseres også at det på visse vilkår ikke er nødvendig å søke om å plassere campingvogn på bebygd bolig- og fritidseiendom eller på campingplass. Det er heller ikke søknadsplikt for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-3 tredje ledd, som angir at departementet kan unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i pbl. § 20-1, ”herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn to måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår”. Bestemmelsen er en delvis videreføring av tidligere SAK § 6. Tidligere unntak for mindre innretninger til fritidsbruk, bl.a. mindre basseng, trampoliner, hoppeslott og selskapstelt, videreføres imidlertid ikke. Dette er tiltak som ikke anses omfattet av plan- og bygningsloven og er derfor ikke nødvendig å unnta.

Regulering av midlertidige tiltak i loven

I pbl. § 20-2 reguleres hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver. Dette gjelder bl.a. for midlertidige tiltak som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn to år. Dette er en delvis videreføring av tidligere pbl. § 85, og det foreslås ingen endringer når det gjelder hvilke typer av tiltak som omfattes av bestemmelsen. For tiltak som skal stå i svært kort tid, inntil to måneder, er det i pbl. § 20-3 andre ledd gjort unntak fra søknadsplikten. Plassering av en innretning inntil to måneder krever ikke søknad eller tillatelse.

Forholdet til plan

Kommunen kan etter pbl. § 11-9 nr. 6 gi bestemmelser til kommuneplanens arealdel om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

Det er ikke ønskelig at kommunen gjør generelle innskrenkninger i de unntaksbestemmelsene som gis etter denne bestemmelsen, f. eks. ved at muligheten for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom begrenses i et område. Det fremgår derfor av Miljøverndepartementets veiledning til pbl. § 11-9 nr. 6 at det ikke kan gis slike generelle begrensninger. Dette er en videreføring av det tidligere forbudet mot vedtekter som begrenser plassering. Begrensningen som ligger i ulempevurderingen etter pbl. § 30-5 vil fortsatt gjelde. Kommunen vil imidlertid kunne nedfelle konkrete forbud mot plassering i reguleringsplan.

Kommunal- og regionaldepartementet i samarbeid med Miljøverndepartementet har gitt følgende uttalelse om reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak:

”Det vises til brev av 18. april 2011 med spørsmål om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. I brevet vises det til at det er klar motstrid mellom lovteksten og uttalelser i lovens forarbeider, og det bes om at departementet tar de nødvendige skritt for å få klargjort rettstilstanden. Vårt svar er utarbeidet i samarbeid med Miljøverndepartementet.

Bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er også en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5. Hvis tiltaket plasseres i strid med kriteriene i bestemmelsen, vil tiltaket være ulovlig slik at sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32 kommer til anvendelse. For øvrig gjelder de materielle bestemmelsene i loven så langt de passer for midlertidige tiltak.

Departementet kan se at lovteksten sammenholdt med lovens forarbeider kan skape uklarhet i rettstilstand med hensyn til om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. Men som det fremgår av lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) har departementet lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Eksempel på dette er planbestemmelser som angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende innenfor et område, slik at slike tiltak ikke skal kunne plasseres uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det samme gjelder for det generelle byggeforbudet langs sjøen i pbl. § 1-8. Selv om det gjennom den generelle henvisningen til definisjonen av tiltak i pbl. § 1-6 gis inntrykk av at forbudet også omfatter midlertidige tiltak, fremgår det av motivene til bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 175, at ”Midlertidige konstruksjoner og anlegg fanges ikke opp av bestemmelsen”. Departementet legger dette til grunn.

Det er også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som har betydning for adgangen til å plassere midlertidige tiltak. Mange kommuner har gitt vedtekt til pbl. § 85 som ga hjemmel til å bestemme at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte områder eller at de bare kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår. Det følger av overgangsbestemmelsene til ny lov at de vedtekter som er gitt kan gjelde i 8 år regnet fra 1. juli 2009. I ny lov er det innført en hjemmel i pbl. § 11-9 til å gi bestemmelser av tilsvarende karakter til

kommuneplanens arealdel som etter hvert vil erstatte vedtekten til pbl.85 § 85. Det er også som nevnt ovenfor hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser etter pbl. § 12-7 som kan ha betydning for plasseringen av midlertidige tiltak. Når det gjelder forholdet til øvrige elementer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, som arealformål og hensynssoner og andre bestemmelser enn de som er nevnt ovenfor, tar rettsvirkningen av planene etter pbl. §§ 11-6 første ledd og 12-4 første ledd i utgangspunktet sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstiltak selv om bestemmelsene etter ordlyden også vil kunne gjelde midlertidige tiltak.

Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt i planen, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre. Det må derfor i slike tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. En slik vurdering bør forankres i pbl. § 30-5 hvor de hensyn som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser trekkes inn i vurderingen av om de forutsetninger som pbl. § 30-5 setter opp for å kunne gi tillatelse, er oppfylt. Departementet legger til grunn at også hensynet til å bevare naturmangfoldet trekkes inn i denne vurderingen. Hvis konklusjonen etter en slik vurdering blir at tiltaket kan aksepteres, vil det kunne gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. kapittel 19.

Departementet vil avslutningsvis opplyse om at vi vil vurdere om det er behov for endringer i plan- og bygningslovingen for å klargjøre reglene for midlertidige tiltak."

Til første ledd bokstav a

Unntaket gjelder tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår. Dette klargjør at også tiltak som står på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass kan plasseres uten søknad eller tillatelse. Eventuelle uheldige utslag av en slik plassering vil uansett kunne fanges opp av ulempevurderingen etter pbl. § 30-5, som er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. Straks bygge- eller anleggsarbeidene på tomte er ferdige skal innretningene fjernes.

Det kan by på tolkningstvil hva som ligger i formuleringen "i direkte tilknytning til". Kommunen må i den enkelte sak å vurdere den aktuelle innretningen opp mot den konkrete og reelle tilknytningen til bygge- eller anleggstomten. Kommunen har også hjemmelen i § 20-3 bokstav f) til å unnta andre mindre tiltak fra søknadsplikten, men dette forutsetter at de aktuelle tiltakene er av omtrent samme størrelse og omfang som øvrige tiltak som kommunen unntar med hjemmel i denne bestemmelsen.

Brakkerigger plassert et stykke unna bygge- eller anleggstomta, for eksempel med det formål å betjene flere byggeplasser i et område, omfattes ikke av unntaket. Slike brakkerigger som plasseres for inntil 2 år kan imidlertid forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-2 første ledd bokstav c.

Det er en forutsetning at innretningene som plasseres etter dette unntaket skal stå for en begrenset tidsperiode, dvs. så lenge byggetiltaket varer. Midlertidige innretninger etter pbl. § 20-2 bokstav c er innretninger som skal stå inntil to år. I enkelte tilfelle vil bygge- og anleggsarbeid kunne pågå ut over 2 år, og det vil være behov for å plassere brakkerigger eller liknende på en bygge- eller anleggstomt ut over dette tidsrommet. Så lenge det er et reelt behov for de aktuelle innretningene kan unntaket i denne forskriften benyttes.

For at unntaket skal gjelde, er det ikke nødvendig at det byggearbeidet som utføres på bygge- eller anleggstomta er søknads- eller meldepliktig. Det kan f.eks. kun være snakk om vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt arbeid er tillatt på tomte, uavhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene, vil unntaket for plassering av innretninger i tilknytning til tomte likevel gjelde.

Det er videre en forutsetning for å benytte unntaket at det er tale om en reell bygge- eller anleggstomt, dvs. at arbeidet må ha et visst omfang og pågå med en viss kontinuitet, og at plassering av de aktuelle innretningene er nødvendige og har direkte sammenheng med bygge- og anleggsarbeidet. Innretningene som etableres må stå i forhold til den aktuelle byggevirksomheten. Bygningsmyndighetene har adgang til å gi pålegg om fjerning av en innretning dersom det ikke foregår et reelt byggearbeid på den aktuelle tomten, eller at det ikke er et naturlig behov for den type særskilt innretning som er satt opp.

I forbindelse med byggevirksomhet kan det være praktisk med et anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten på tomte. Dersom det drives foredling av masser, som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil det falle utenfor unntaket. Dersom de bearbejdede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomte, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket. For at et deponi av masser på bygge- eller anleggstomt kan unntas, må det i denne sammenheng vurderes om det er mulig med en tilbakeføring uten skade på bevaringsverdige areal.

Terrenginngrep kan omfattes av unntaket. Terrenginngrep som omfattes av bestemmelsen bør være av en slik karakter at de kan tilbakeføres og ikke blir permanente etter at anleggsperioden er over. Terrenginngrep vil i større eller mindre grad være mulig å tilbakeføre til slik terrenget var før inngrepet ble gjort. Dette vil avhenge av terrenginngrepets karakter. Det kan anses permanent hvis det påfører skade på kulturminner, selv om det er lite i størrelse. Selv om tilførte masser skal fjernes i etterkant,

kan det påføre skader på et bevaringsverdig område, f. eks. ved etablering av en anleggsvei i sjøkanten der tilbakeføring ikke lar seg gjøre. I andre tilfelle kan større inngrep være omfattet av unntaket fordi full tilbakeføring er mulig, eller fordi arealet i samsvar med tillatelse skal omarbeides likevel.

Materielle bestemmelser vil gjelde i stor utstrekning for tiltak etter denne bestemmelsen, men med noen unntak, jf. byggt teknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd. Det er bl.a. viktig at brakkerigger ikke plasseres i konflikt med ledningsanlegg for vann og avløp. Dette kan bl.a. skape problemer når det oppstår behov for reparasjoner. Det bør avklares med kommunen om plassering, slik at bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsanlegg. Hensyn til brannsikkerhet og spredningsfare må også vurderes. På byggeplasser i byer og tettsteder vil rigg og midlertidige bygninger representere en fare for omfattende brannspredning til nabobygninger.

Til første ledd bokstav b

Unntak for plassering av campingvogn og fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom er ikke knyttet opp til de begrensninger som gjelder for midlertidig plassering ellers, jf. § pbl. § 20-2 bokstav c. Dette innebærer at plassering kan skje ut over 2 år og fremdeles omfattes av unntaket i denne bestemmelsen.

Unntaket for fritidsbåt omfatter kun vinteropplag, og betyr at plassering utover dette medfører søknadsplikt. Det er ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra søknadsplikten, fordi det er vanskelig å sette en slik konkret grense. Vilårene i pbl. § 30-5 må være oppfylt og kommunen kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt, jf andre ledd.

Unntaket for campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygd eiendom på bolig- eller fritidseiendom. Dette er en endring fra tidligere rett, og er presisert bl.a. for å unngå plassering av campingvogner på hyttetomter og i LNFR-områder.

Til første ledd bokstav c

Det ikke er grunn til å kreve noen byggesaksbehandling når området er godkjent og eventuelt regulert til campingplass. Det antas at en slik bestemmelse er i overensstemmelse med etablert praksis de fleste steder.

Til andre ledd

Unntaket i denne bestemmelsens første ledd gjelder kun i forhold til saksbehandlingen. De materielle reglene i byggt teknisk forskrift vil gjelde så langt de passer, jf. bestemmelsens andre ledd der pbl. § 30-5 er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. I byggt teknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd er det presisert hvilke tekniske krav som gjelder for konstruksjoner og anlegg (fjerde ledd) og for midlertidige bygninger (femte ledd).

I § 30-5 heter det bl.a. at tiltak ikke må føre til ”vesentlig ulempe for omgivelsene”. Skjemming av kulturminner eller kulturmiljøer som enten er fredet etter kulturminneloven, i kommune(del)plan eller reguleringsplan har fått status hensynssone bevaring (ny lov) eller av regional kulturminneforvaltning er uttalt å ha spesiell kulturhistorisk verdi kan dekkes av denne ordlyden.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn i innledningen en prinsipputtalelse om reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak.

§ 4-3. Unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen for visse tiltak som behandles etter andre lover

(1) For tiltak som er nevnt nedenfor under bokstav a til g og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadsplikt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak), 25 (Tilsyn), 27 (Tilknytning til infrastruktur), 28 (Krav til byggetomta og ubebygd areal), 29 (Krav til tiltaket), 30 (Krav til særskilte tiltak) og 31 (Krav til eksisterende byggverk). Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggt teknisk forskrift gjelder så langt de passer for nevnte tiltak.

- a. Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kan offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver utføres

uten at reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) kommer til anvendelse. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) skal likevel gjelde.

- b. Vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering (vassdragsreguleringsloven) og lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
- c. Anlegg for produksjon av elektrisk energi som er gitt anleggskonsesjon, anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
- d. Nettanlegg, anlegg for fornybar energiproduksjon og andre anlegg som er gitt konsesjon etter bestemmelsene i eller i medhold av lov 4. juni 2010 nr. 21 om fornybar energiproduksjon til havs (havenergilova).
- e. Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova) eller lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).
- f. Flytende akvakulturanlegg i sjø som er gitt tillatelse etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven).
- g. Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven).

(2) For tiltak nevnt nedenfor under bokstav a til d gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadsplikt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Øvrige regler gjelder så langt de passer.

- a. Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i første ledd bokstav b og c.
- b. Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kommer reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som godkjennes av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.
- c. Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven).
- d. Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.

(3) For anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Unntakene omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering. Øvrige regler gjelder så langt de passer.

(4) Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltak etter denne bestemmelsen er godkjent etter andre lover, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder kommunenes og statens felles kartdatabaser, skal sendes kommunen sammen med underretningen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 2 (Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.). Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningsmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Veiledning

Plassering og oppføring av en del bygge- og anleggstiltak reguleres i stor grad av særlig tilpasset lovgivning. For å unngå unødig dobbeltbehandling er disse tiltakene delvis unntatt fra plan- og bygningslovgivningen med vilkår tilpasset hvilke forhold den enkelte særlovgivning ivaretar. Hvilke tiltak det gjelder samt omfanget av unntakene er nærmere presisert i forskriften. Disse delvise unntak gjelder bl.a. offentlige veganlegg, vannkraftanlegg, en del energianlegg, landbruksveier, flytende akvakulturanlegg, steinbrudd, jernbaneanlegg og visse tiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven.

Innledning

Pbl. § 20-4 første ledd andre punktum gir hjemmel for forskrift om hvilke tiltak som skal være unntatt fra søknadsplikten i pbl. § 20-1 i medhold av pbl. § 20-4 første punktum og i hvilken utstrekning øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven gjelder for dem. Hensikten med unntakene i byggesaksforskriften § 4-3 er å hindre dobbeltbehandling av saker etter byggesaksreglene og andre lovverk.

Unntak for visse tiltak som behandles i andre lovverk gjelder tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn, og som enten er avklart i plan, konsesjonsbehandlet eller godkjent av annen offentlig instans med hjemmel i andre lovverk.

Tiltak som underlegges tilfredsstillende behandling etter annet lovverk kan derfor unntas fra bygningslovgivningens krav om byggesaksbehandling, herunder krav om tillatelse, ansvarsrett, kvalitetssikring og kontroll, tilsyn og eventuelt fra materielle byggeregler. Det er en generell forutsetning at dersom deler av det aktuelle tiltak ikke er behandlet og godkjent etter annet regelverk eller plan som nevnt i forskriften, skal disse delene av tiltaket undergis byggesaksbehandling etter reglene i plan- og bygningslovgivningen og oppfylle de tekniske og andre krav som følger av plan- og bygningslovgivningen.

Det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også for tiltak som: c) har unntak fra søknadsplikt etter § 20-4."

Utgangspunktet er at tiltakshaver selv vurderer dette, og ellers sørger for at lovgivningen blir fulgt. Dersom disse kravene ikke blir oppfylt kan bygningsmyndighetene kreve tiltaket endret eller fjernet i ettertid, da håndhevingsbestemmelsene i lovens kap. 32 også gjelder for tiltak som ellers er unntatt fra deler av bygningslovgivningen iht. § 4-3.

§ 4-3 omhandler unntak bl.a. fra saksbehandlingsreglene. Det medfører at tiltakshaver ikke får noen søknadsplikt etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen har ikke adgang til å foreta byggesaksbehandling.

En del av de tiltakene som unntas fra byggesaksbehandling i § 4-3 er også delvis unntatt fra øvrige byggeregler (materielle bestemmelser). Eventuelle presiseringer i forhold til de generelle unntakene som er med i innledningen til § 4-3 første eller andre ledd, er inntatt i det enkelte bokstavpunkt. Noen av bestemmelsene skal gjelde så langt de passer. I slike tilfelle må det foretas en konkret vurdering av hvilke bestemmelser som kan være relevante.

For de tiltak som unntas etter § 4-3 gjelder at de ulike fagmyndighetene som godkjenner tiltaket eller gir konsesjon etter den lovgivning de forvalter, også bør vise til tiltakshavers ansvar etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom myndigheten selv er tiltakshaver, har den ansvar for å etterleve plan- og bygningslovgivningens materielle krav, herunder plankravene.

Kommunen skal uttale seg til saken dersom dette følger av regler i sektorlovgivningen/annet regelverk. Kommunen bør i denne forbindelse også peke på relevante krav til tiltaket ut over det som eventuelt gjelder etter gjeldende plan, slik som utseende, høyde eller annet dersom det er særlige hensyn som bør ivaretas, jf. kravene som kan følge av pbl. kap. 28-30.

I forbindelse med unntak minnes det om at etter pbl. § 1-3 omfattes ikke rørledninger for transport av petroleum av pbl., og for anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare pbl. kap. 2 Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv. og kap. 14 Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk. Dette innebærer at nevnte tiltak ikke skal behandles etter plan- og bygningslovgivningen.

Til første ledd (tiltak unntatt fra byggesaksregler og materielle krav)

Første ledd beskriver innledningsvis de regler som ikke gjelder for tiltak som er nevnt i bokstavene a-g i første ledd. Krav til saksbehandling og de fleste materielle krav til byggverk gjelder ikke for disse tiltakene, bortsett fra pbl. kap. 1-19, dvs. lovens alminnelige del, plandel og gjennomføringsdel. I tillegg gjelder byggesaksdelens kap. 26 (Opprettelse og endring av eiendom), kap. 32 (Ulovlighetsoppfølging), kap. 33 (Gebyr og undersøkelse på fast eiendom) og kap. 34 (Ikrafttreden og overgangsbestemmelser). Pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift gjelder så langt de passer.

I de enkelte bokstavpunkter beskrives tiltakene som unntas og eventuelle særkrav knyttet til de enkelte tiltak.

Til første ledd bokstav a (offentlige veianlegg)

Offentlige veianlegg anlegges etter veglova av 21. juni 1963 nr. 23 med tilhørende forskrifter, veinormaler og retningslinjer. Normalt vil også reguleringsplan etter plan- og bygningsloven inngå i plangrunnlaget. § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum omhandler tilfelle der vei bygges uten at tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan.

For byggesaksbehandlingen er det to alternativer:

Alternativ 1 – § 4-3 første ledd bokstav a første punktum – tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan og anlegges etter veglovens regler: Reglene i pbl. kap. 20-25 og 27-31 gjelder ikke, med unntak av pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift som gjelder så langt de passer. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) gjelder i tillegg/også.

Alternativ 2 - § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum – veianlegget bygges ikke etter reguleringsplan, men veglovens regler, og Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver:

Dette innebærer at søknadsreglene i pbl. kap 20-21 gjelder, resten av unntak og krav er som for alternativ 1.

Ved søknadsplikt får kommunen anledning til å sjekke at tiltaket ikke er i strid med planvedtak, jf. pbl. § 1-6, da det ikke er krav om reguleringsplan for å unnta etter § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum.

Det legges til grunn at veimyndighetene selv håndterer aktuelle krav som ellers kunne stilles etter plan- og bygningslovgivningen, etter veglovens regelverk.

Det er offentlige veianlegg som er unntatt i § 4-3 første ledd bokstav a. Offentlige veianlegg er vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel og som blir holdt vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglene i veglova kap. IV. Alle andre veier eller gater regnes etter denne loven som private, jf. veglova kap. I.

I offentlige veianlegg inngår riksvei, fylkesvei og kommunal vei. Begrepet omfatter alt som inngår som en naturlig del av et veianlegg, herunder også bruer, tunneler, støyskjermer, forstøtningsmurer, fergekaier, rasteplasser, omlegging av ledninger, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, avkjørsler (også private avkjørsler) og riving av bygninger og anlegg. En mer utfyllende beskrivelse av hva som kan inngå i et veianlegg, framgår av omtalen i kapittel 3 i temaveiledningen om offentlige veianlegg og byggesak. Temaveiledningen (HO-2/2006 Offentlige veianlegg og byggjesak) er gitt ut av Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) og beskriver nærmere de unntak og avgrensninger som gjelder for slike anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere. Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet har også gitt "Retningslinjer for saksbehandling ved brannsikring av vegtunneler" (juli 2000).

I de tilfeller hvor private oppfører veianlegg for offentlig overtakelse er veitiltaket å anse som offentlig veianlegg etter unntaksbestemmelsen, forutsatt at det anlegges etter veglova.

Bygning som inngår i veianlegg omfattes ikke av unntaket og underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Til første ledd bokstav b (vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag)

Vannkraftanlegg og tiltak i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling og er godkjent i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom mv., (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) eller lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), er unntatt fra de reglene i pbl. som er angitt innledningsvis i § 4 -3 første ledd.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. For nevnte byggverk gjelder ellers de øvrige krav i bygningslovgivningen så langt de passer.

Til første ledd bokstav c (anlegg for produksjon av eller for fordeling av elektrisk energi og fjernvarmeanlegg)

Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft (kraftstasjoner, trafostasjoner, vindkraftverk, kraftledninger mv.) og fjernvarmeanlegg som er konsesjonsbehandlet etter energiloven, er unntatt fra de fleste av byggesaksreglene i pbl., jf. oppregningen innledningsvis i § 4-3. Dette gjelder tiltak som har fått anleggskonsesjon, områdekonsesjon og fjernvarmekonsesjon.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. De øvrige krav i bygningslovgivningen gjelder så langt de passer. Krav til produksjons- og prosessanlegg inne i anleggene forutsettes ivaretatt av særlovgivningen.

I pbl. § 1-3 andre ledd er kraftledninger og transformatorstasjoner som er etablert med anleggskonsesjon etter energiloven unntatt fra plan- og bygningsloven som helhet, bortsett fra pbl. kap. 2 (om kartgrunnlag mv.) og kap. 14 (Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk). Det vises her til merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) om plandelen. Anlegg for fordeling av kraft bygget i medhold av områdekonsesjoner etter energiloven § 3-2 omfattes derimot av plan- og bygningsloven.

Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) har utgitt en særskilt temaveiledning (HO-1/2006 Elektriske anlegg og kraftledninger) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for elektriske anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til første ledd bokstav d (anlegg som er gitt konsesjon etter havenergilova)

Havenergilova (Hal) trådte i kraft 1. juli 2010. Loven inneholder blant annet bestemmelser om konsesjonsbehandling av nettanlegg og anlegg for fornybar energiproduksjon til havs utenfor grunnlinjene, jf. virkeområdebestemmelsen i § 1-2 andre ledd. Med endringene i virkeområdebestemmelsene i ny pbl. til én nautisk mil utenfor grunnlinjene, jf. § 1-2 andre ledd, har de to lovene delvis overlappende geografisk virkeområde. I det overlappende geografiske virkeområdet gjelder byggesaksbestemmelsene i pbl, med mindre annet er fastsatt. I gjeldende byggesaksforskrift § 4-3 første ledd bokstavene b og c er energianlegg og vannkraft og andre vassdragstiltak som konsesjonsbehandles etter energi- og vassdragslovgivningen unntatt pbls byggesaksregler. Bakgrunnen for unntaket er at konsesjonsbehandlingen ivaretar de krav til saksbehandling og kontroll som byggesaksreglene skal sikre. Havenergilovas regler om åpning av areal, konsesjonsbehandling og detaljplanlegging mv. sikrer en tilsvarende offentlig kontroll med de anleggene loven omfatter og gjør det hensiktsmessig med et tilsvarende unntak fra byggesaksreglene for disse anleggene.

Til første ledd bokstav e (landbruksveier)

For landbruksveier som er godkjent etter forskrift av 20. desember 1996 nr. 1200 om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål (landbruksveiforskriften), gitt i medhold av lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23 og lov om skogbruk (skogbrukslova) av 27. mai 2005 nr. 31, skal det foretas en omfattende saksbehandling etter nevnte lover forut for godkjenningen. Forskriften om landbruksveier fastsetter krav om en særskilt søknad til kommunen for disse veianleggene.

Landbruksveier som er godkjent i medhold av dette regelverket, er unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak.

Til første ledd bokstav f (flytende akvakulturanlegg i sjø)

Såfremt flytende akvakulturanlegg i sjø har vært underlagt konsesjonsbehandling etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven), er det unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak. I slike tilfelle kreves en omfattende saksbehandling etter akvakulturloven der kommunen også skal gi uttalelse.

Bygning som inngår i slikt anlegg er likevel ikke unntatt. For bygning vil byggesaksreglene gjelde fullt ut, dvs. krav om søknad, ansvar, kvalitetssikring og kontroll og øvrige byggeregler.

Akvakulturanlegg på land omfattes ikke av unntaket.

Til første ledd bokstav g (steinbrudd, gruver og massetak)

Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven), er unntatt fra byggesaksbestemmelsene slik som beskrevet innledningsvis i § 4-3.

Tilhørende byggverk, som for eksempel oppredningsverk, asfaltverk, oppholdsrom og kontorbygninger, skal behandles etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til andre ledd (tiltak som bare er unntatt fra byggesaksreglene)

De tiltak som er regnet opp i § 4-3 andre ledd er kun unntatt fra byggesaksreglene i plan- og bygningsloven (pbl. kap. 20-25), mens de øvrige regler gjelder så langt de passer.

Til andre ledd bokstav a (bygninger og installasjoner i tilknytning til vannkraftanlegg og energianlegg)

Det vises til merknadene foran til første ledd bokstav b og c.

Til andre ledd bokstav b (jernbaneanlegg)

Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane (jernbaneloven), herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m., er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl. kap. 20-25. Unntaket er betinget av at anlegget er detaljert avklart i reguleringsplan etter pbl., se § 4-3 andre ledd innledningsvis samt bokstav b.

Hvor anlegget ikke omfattes av reguleringsplan, jf. § 4-3 andre ledd bokstav b andre punktum, kommer likevel ikke pbl. kap. 22-25 til anvendelse dersom anlegget er godkjent av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven. Byggesaksbehandlingskravene i pbl. kap. 20-21 gjelder her, det vil si at søknad mv. må gis en begrenset behandling av bygningsmyndighetene. Krav til ansvarsrett og kontroll mv. etter pbl. får ikke anvendelse.

For jernbaneanlegg gjelder øvrige regler for byggverk så langt de passer. Følgende tiltak inngår i begrepet «jernbaneanlegg»:

Kjørevei og spor (underbygning/overbygning), rasoverbygg, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, trafokiosker (banestrømforsyning og elektro), jernbanebruer, overgangsbruer, planoverganger, plattformer og tilhørende ramper, plattformer, fundamenter for jernbaneanlegget, støttmurer, gjerder, støyskjermer og støyvoller, massetak, fyllinger, skjæringer, grøfter, tunneler, tunnelportaler, tverrslag, kulverter, skilt som er nødvendige for jernbanens drift, massedeponier, anleggs- og driftsveier, samt andre midlertidige anleggstiltak.

Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor planområdet omfattes av unntakene forutsatt at tiltaket er et ledd i bygging av jernbaneanlegget og inngår i planområdet.

Bygninger er ikke å anse som del av jernbaneanlegget. Bygninger med tilknytning til anlegget er søknadspliktige etter pbl. § 20-1.

For enkelte elementer i jernbaneanlegget, som f.eks. støyskjermer og bruer, kan det i større grad være behov for byggesaksbehandling som følge av at den fysiske utformingen av disse elementene ofte ikke blir detaljert avklart gjennom reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) har gitt ut en særskilt temaveiledning (HO-1/2005 Jernbaneanlegg og byggjesak) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for jernbaneanlegg. Veiledningen vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til andre ledd bokstav c (oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger)

Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann m.v. (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven), er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25.

Øvrige byggesakskrav gjelder så langt de passer og skal ivaretas av tiltakshaver. Bakgrunnen for unntaket er bl.a. behov for rask gjenoppføring i forbindelse med uværsskader etc.

Til andre ledd bokstav d (gjenoppføring, reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø)

Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 når Kystverket eller kommunen er tiltakshaver. Forutsetningen er at anlegget opprinnelig var lovlig plassert. Slike arbeider må ofte gjennomføres raskt i forbindelse med uværsskader o.l.

Det gjelder ikke noe unntak fra lovens øvrige krav, som må ivaretas av tiltakshaver så langt de passer.

Til tredje ledd (tiltak unntatt reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring, kontroll og tilsyn – tiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven)

Anlegg og konstruksjoner, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som omfattes av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann og eksplosjon av ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) er unntatt fra reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring og kontroll, samt tilsyn i plan- og bygningsloven, men ikke fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene ellers, lovens kap. 20-21.

Unntaket omfatter også utbedring, utskifting og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven.

Til fjerde ledd (underretning til kommunen om tiltak godkjent etter andre lover)

Tiltakshaver skal underrette kommunen så snart tiltaket er godkjent etter annet lovverk og angi tidspunktet for igangsetting. Underretning skal skje før byggearbeidene starter. Underretningen er nødvendig for at kommunen skal kunne følge opp sine tilsynsoppgaver, jf. pbl. § 1-4 mv.

For alle tiltakene som omfattes av § 4-3 skal tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig opplyse om tiltakets endelige plassering, slik at kartverket kan holdes oppdatert. Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Endring som følge av nytt første ledd bokstav d om unntak for tiltak etter havenergilova. 01.01.12. Redaksjonelle endringer.