



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

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

§ 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 frisisiktsoner 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 frisisiktsoner 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 frisisiktsoner 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 illeggelse 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 forøvrig 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 frita 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 frita 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 arealgrenser, 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 sakkyndige, 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. Dette innebærer at det bør kunne legges en lecablokk eller lignende på bakken under terrassen. 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.

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 bebyggd 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 inntre, 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 byggt teknisk 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 våtromsarbeider. 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 våtromsarbeidet 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk forskrift kap. 3 om krav til dokumentasjon av produkter.

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.

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, varmtvannsbereder 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 ivarett 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 frisisone 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 parabolere.

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 "svenskeantennene" være ett antennesystem i bestemmelsens forstand. For mobiltelefonssystemer vil det samme gjelde for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonssystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være å anse som flere antennesystemer som vil være omfattet av reglene om søknadsplikt.

Om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett

Formålet med regelen i fjerde og femte punktum er å unnta antenner i mobilkommunikasjonsnett, både basestasjoner for Nødnett og andre, fra byggesaksbehandling. Hensyn som byggesaksreglene skal ivareta er sjelden aktuelle for disse tiltakene.

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 rørantennene eller panelantennene 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. Panelantennene 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 byggverket 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 forstøttingsmur på inntil 1 m høyde og avstand til nabogrense på minst 2 m eller forstøttingsmur 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 forstøttingsmurer 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.