



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 — TELEFON 20 22 70 — TELEX 76093 KADEP N
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

Rundskriv H-35/83
Jnr. 869/83 BB
22. juli 1983

Til
departementene
fylkesmennene
fylkeskommunene
kommunene

- I. OM LOV AV 27. MAI 1983 NR. 32 OM ENDRINGER I BYGNINGSLOVEN AV 18. JUNI 1965 OG
- II. OM ENDRINGER I BYGGEFORSKRIFTER AV 1. AUGUST 1969.

Med virkning fra 1. august 1983 er det foretatt en del endringer i bygningsloven og byggeforskriftene. Dette rundskrivet omhandler og beskriver disse endringene som er et ledd i arbeidet med forenkling av regelverket i byggesaker.

Rundskrivet har dette innhold:

Kap. 1 (s. 3) Innledning

Om bakgrunnen for lovendringene og den formelle behandlingen.

Kap. 2 (s. 4) Oversikt over lovendringene.

- 2.1. Bygningsrådet får generell dispensasjonsmyndighet (§ 7 og § 70) med unntak av bestemmelser som fastsetter noe annet (§ 7).
- 2.2. Kommunestyret fastsetter antall medlemmer i bygningsrådet (§ 10).

Bygningsrådets formann kan fritta for møteplikt. Etater som deltar i bygningsrådets møter velger selv sin representant (§ 12).
- 2.3. Endret saksbehandling ved tvist om utnyttelse av grunn vil stride mot oversiktsplanvedtekt. Fylkesmannen er endelig klageinstans (§§ 17b, 19 og 21).
- 2.4 Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlig endring i reguleringsplan (§ 28).

Kommunestyret kan delegere myndighet til formannskapet

for behandling av utgiftsøkning ved slike regulerings-
endringer (§ 8).

2.5. Vedtekt om at bygningsrådet kan samtykke i at det
innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass
trenger ikke stadfesting (§ 69 nr. 4).

Krav til parkeringsplasser gjøres gjeldende ved bruks-
endring (§ 69 nr. 5).

2.6. Bestemmelsene om bygnings plassering både hori-
sontalt og vertikalt forenkles og samles i en para-
graf. Mer fleksibel ordning for avstand (§ 70).

2.7. Masseuttak utover husbehov må meldes til bygnings-
rådet (§ 84).

2.8. Ubebygd areal kan i visse tilfelle kreves oppar-
beidet også for eksisterende bebyggelses behov (§ 92).

2.9. Tidsfrister forlenges (§§ 42, 63 og 96).

Kap. 3. (s. 7) Endringer i byggeforskriftene

3.1. Byggeforskriftenes kap. 34:4 Industri og lager og
kap. 55 Brannvern unntas fra bygningsrådets dispensa-
sjonskompetanse. Statens branninspeksjon er dispensa-
sjonsmyndighet for disse kapitler dersom ikke departe-
mentet legger myndigheten til vedkommende kommune.

3.2. Forskriftene tilpasses ny § 70. Ingen materielt
nye krav.

Kap. 4. (s. 9) Vedtekter.

Ikke nødvendig å stadfeste vedtekter til §§ 10, 12 nr.
4, 28 og 69 nr. 4.

Vedtekter til §§ 7, 8, 28, 70, 71, 72 og 73 oppheves
fra 1. august 1983.

Kap. 5 (s. 9) Overgangsbestemmelser.

5.1. Søknad om dispensasjon hvor bygningsrådet har
uttalt seg før 1. august 1983 skal behandles av
fylkesmannen

Søknader som ikke er behandlet i bygningsrådet før 1.
august 1983 følger de nye regler i § 7.

5.2. Vedtekter til §§ 12 nr.4 og 69 nr. 4 vedtatt av
kommunestyret før 1. august 1983 stadfestes av
departementet. Vedtas de av kommunestyret etter denne
dato kreves ikke stadfesting.

- 5.3. De nye tidsfrister gjøres gjeldende for saker som er nevnt i §§ 42, 63 og 96 for frister som løper fra 1. august 1982 eller senere.

Kap. 6. (s. 10) Forenklingsarbeidet fremover.

Perm med gjeldende rundskriv om bygnings- og brannlovgivningen vil bli sendt kommunene og fylkene.

Forenklingsarbeidet fortsetter med utredning av endringer i lov og forskrift samt samordning av regelverk.

Bygningsteknisk sentralorgan vurderes opprettet.

Vedlegg:

1. Lovteksten til lov av 27. mai 1983 nr. 32 om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7.
2. Merknader til endringene i § 7 og § 70 i bygningsloven.
3. Forskrift om endringer i byggeforskriftene

1. Innledning.

Lovendringene bygger hovedsaklig på byggesaksutvalgets delutredning I; NOU 1982:13 Forenklinger i bygningsloven. Deler av et privat lovforslag fra stortingsrepresentant Carl I. Hagen på vegne av Fremskrittspartiet og forslag fra Miljøverndepartementet er også med i grunnlaget for lovendringene.

Byggesaksutvalgets utredning samt Hagens lovforslag har vært forelagt en rekke instanser med anmodning om uttalelse. På bakgrunn av de innkomne uttalelser fremmet så Kommunaldepartementet Ot.prp. nr. 27 (1982-83) Om lov om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 med forslag til en rekke lovendringer. Stortingsvedtakene er i samsvar med forslagene i proposisjonen, jfr. Innst. O. nr. 65 (1982-83) og forhandlinger i Odelstinget 10. mai og i Lagtinget 19. mai 1983. Stortingets vedtak ble sanksjonert av Kongen 27. mai 1983. Endringene er kunngjort i Norsk Lovtidend, Avd. I, nr. 11/83 (s. 427 - 432). Ved kgl. res. av 8. juli 1983 ble det bestemt at lovendringene skal tre i kraft 1. august 1983.

I medhold av bygningslovens § 6 og § 70 nr. 3 har Kommunaldepartementet 22. juli 1983 foretatt en del endringer i byggeforskriftene av 1. august 1969, jfr. dette rundskrivs kap. 3 og vedlegg 3. Endringene trer i kraft 1. august 1983 og vil også bli kunngjort i Norsk Lovtidend avd. I.

2. Oversikt over lovendringene.

De vedtatte lovendringene tar særlig sikte på å oppnå:

- desentralisering av myndighet fra sentralt nivå til kommunene
- større adgang for kommunene til å velge egne løsninger.
- forenkling og klargjøring av bestemmelser med mulighet for raskere saksbehandling.

2.1. Bygningsrådets dispensasjonskompetanse - §§ 7 og 82.

Myndigheten etter bygningslovens § 7 til å dispensere fra lov, byggeforskrift, vedtekt og reguleringsplan overføres til bygningsrådet dersom ikke annet er fastsatt i den bestemmelse som det skal dispenseres fra. Dette er fastsatt i byggeforskriftenes kap. 34:4 og kap. 55, men kan også fastsettes i reguleringsbestemmelser eller ved vedtekt til bygningsloven. Realiteten i forslaget er således at myndigheten til å gi dispensasjon i de aller fleste saker overføres fra fylkesmannen til bygningsrådet.

Reglene om midlertidig dispensasjon forenkles og samordnes i § 7. Adgangen til å gi midlertidig dispensasjon hjemles direkte i loven, og blir ikke som nå avhengig av vedtekt. Tinglyst erklæring i forbindelse med slik dispensasjon blir ikke lenger obligatorisk.

Tilsvarende endres § 82 slik at bygningsrådet blir tillagt dispensasjonsmyndighet i de tilfelle den i dag er lagt til fylkesmannen i henhold til vedtekt til § 82 om hytter.

Overføringen av kompetanse til bygningsrådet medfører at alle kommuner får anledning til å delegerer kompetansen videre til et arbeidsutvalg av bygningsrådets medlemmer eller til bygningsadministrasjonen, jfr. bygningslovens § 14 nr. 2. Denne muligheten bør kommunene utnytte så langt de finner det forsvarlig for ytterligere å forenkle saksbehandlingen.

2.2. Bygningsrådets sammensetning og møter - §§ 10 og 12.

§ 10 om bygningsrådets sammensetning endres slik at kommunestyret kan fastsette antall medlemmer i bygningsrådet uten å gå veien om vedtekt stadsfestet av departementet.

§ 12 nr. 4 endres bl.a. slik at bygningsrådets formann alene kan ta beslutning å fritas for møteplikt, og at den administrasjon som skal være representert i bygningsrådets møter, selv bestemmer hvem som skal møte i stedet for den representant som etter loven har møteplikt.

2.3. Endret saksbehandling ved tvist om utnyttelse vil stride mot oversiktsplanvedtekt - §§ 17 b, 19 og 21.

For å forenkle og klargjøre avgjørelsesmyndighet og behandlingsprosedyre for tvister om utnyttning vil stride mot oversiktsplanvedtekt, endres bestemmelsene om dette i § 17 b, 19 og 21. Første ledd siste punktum i §§ 17 b og 19 samt tredje ledd i § 21 oppheves.

Vanligvis vil slik tvist bli reist i forbindelse med klage over at vedkommende myndighet ikke samtykker i unntak fra vedtekten. Tvisten gjelder tolking av vedtekten, ikke vurderingen av om omsøkte utnyttelse bør tillates. Lovendringene medfører at begge spørsmål avgjøres av samme instans, enten som førsteinstans eller som klageinstans.

2.4. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan. Bebyggelsesplan. - Delegasjon av kommunestyrets myndighet - §§ 28 og 8.

Paragraf 28 endres slik at bygningsrådet gis hjemmel direkte i loven til å foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan. Bygningsrådet gis hjemmel til å stadfeste bebyggelsesplan der det ikke følger av reguleringsplan.

Någjeldende § 8 a om delegasjon av kommunestyrets myndighet til formannskapet blir ny § 8. Kommunestyret vil heretter kunne delegere til formannskapet å behandle saker som i samband med mindre vesentlige reguleringsendringer kan medføre økte utgifter for kommunen, jfr. § 28 nr. 2.

2.5. Krav til parkeringsplasser - § 69 nr. 4 og 5.

§ 69 nr. 4 gir hjemmel til å gi vedtekt om at bygningsrådet kan samtykke i at byggherrer som ikke kan oppfylle kravet om parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal i stedet innbetaler et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 69 nr. 4 endres slik at vedtekt om innføring av denne ordningen blir gyldig uten departementets stadfesting.

Vedtektens virkeområde kan begrenses til geografisk avgrensede områder. Ved fastsetting av det beløp som skal innbetales til kommunen pr. manglende parkeringsplass kan kommunestyret vedta ulike satser i nevnte områder. Departementet vil understreke at kommunene bare kan bruke disse pengene til anskaffelse av parkeringsplasser. Begrepet "parkeringsplasser" omfatter både innendørs og utendørs parkering.

Reglene gjelder i utgangspunktet ved byggetillatelse for nybygg og for visse arbeider som nevnt i § 87 nr. 2. Departementet har antatt at § 69 også får anvendelse ved bruksendring. For å klargjøre dette fastslås det i ny § 69 nr. 5 at bestemmelsene i § 69 nr. 1 - 4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.

2.6. Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense - § 70

I den nye § 70 er de tidligere bestemmelser i §§ 70, 71 og 72 om bygningens plassering på tomten, høyde og avstand til nabogrense forenklet og samordnet i en paragraf. Nåværende særbestemmelser i byggeforskriftenes kapittel 38:34 om lempeligere avstandsregler for mindre garasjer er nå tatt med i § 70, og bestemmelsene er utvidet til å omfatte "uthus o.l."

Det presiseres i § 70 nr. 1 at bygningens plassering, herunder høydeplassering skal godkjennes av bygningsrådet.

Etter § 70 nr. 2 første ledd vil hovedregelen fortsatt være at avstand fra nabogrense skal være minst lik bygningens halve høyde og ikke under 4 m dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Bygningsrådet kan etter annet ledd gjøre unntak fra hovedregelen i to tilfelle; ved nabosamtykke, som gjelder enhver bygning, og for visse mindre bygninger.

I § 70 nr. 3 er det hjemmel for å gi forskrifter om brannteknisk sikring samt om beregningsmåten for høyde og avstand. Når det gjelder disse forskriftene viser vi til kapittel 3 om Byggeforskrifter.

Nåværende § 73 om arealbegrensninger for trebygninger oppheves som overflødig idet forholdet reguleres i ny § 70 og byggeforskriftenes kap. 55:34.

2.7. Masseuttak - § 84 .

I § 84 inntas "masseuttak ut over husbehov" for å klargjøre at slike anlegg omfattes av meldeplikten. Det er antatt at dette under visse forutsetninger allerede er gjeldende rett, selv om det ikke dekkes av ordlyden i nåværende § 84.

Masseuttak omfatter uttak både av løse masser og av stein (steinbrudd, pukkverk). Meldeplikten er begrenset til virksomhet over en viss størrelse, og "husbehov" er det avgjørende kriterium. Med "husbehov" menes mindre uttak av masse til bruk på egen eiendom, ikke til produksjon. Det antas at "husbehov" også omfatter behov som følger av alminnelig landbruksdrift dersom grustaket er av beskjedne størrelse.

2.8. Opparbeidelse av ubebygde areal § 92.

Etter tidligere § 92 kan bygningsrådet kreve ubebygde areal på bebygde eiendom utlagt til formål som nevnt i § 69. § 92 er nå endret slik at bygningsrådet også kan kreve at slikt areal blir opparbeidet.

Hensikten er at arealer som utlegges f.eks. til lekeplass eller oppholdssted i det fri for beboerne, men som ligger

ubenyttet eller f.eks. brukes til lagrings- eller parkeringsplasser fordi de ikke blir opparbeidet til sitt egentlige formål, kan kreves opparbeidet der det er et reelt behov for det. Normalt vil eier/bruker selv sørge for opparbeidelse, men i noen tilfelle skjer det ikke. Det vil da kunne være saklig grunnlag for bygningsrådet til å kreve opparbeidelse.

Kravet til opparbeidelse er begrenset til ledig areal på eiendommen. Likevel kan opparbeidelseskrav påføre eiendommen relativt store utgifter. Dette forhold må bygningsrådet ta i betraktning ved sin vurdering av de krav som etter de stedlige forhold stilles til opparbeidelse.

2.9. Endringer av tidsfrister m.v. §§ 42, 63, 95 og 96.

Grunneiers frist etter § 42 til å kreve at kommunen innløser ubebygd grunn som i reguleringsplanen er lagt ut til offentlige formål eller felles areal (§ 35 nr. 1 annet ledd), forlenges fra ett til tre år.

Tilsvarende endres fristen for bortfall av delingstillatelse etter § 63 nr. 4 til tre år.

Med hjemmel i § 95 nr. 2 annet ledd nytt tredje punktum kan bygningsrådet sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling, etter nærmere regler som fastsettes ved forskrift. Bygningsrådet kan således ikke sette slike frister før departementet har utarbeidet forskrifter. Dette vil skje i samråd med de berørte myndigheter. Utkast til forskrifter vil bli sendt kommunene til uttalelse før forskriftene blir fastsatt.

I § 96 om bortfall av byggetillatelse forlenges fristen for igangsetting fra ett til tre år, mens fristen for å gjenoppta innstilt arbeid forelenges fra ett til to år. I tilknytning til den siste fristforlengelse er det i et nytt annet og tredje ledd tatt inn bestemmelser med sikte på å begrense ulempene ved at arbeidet innstilles.

3. Endringer i byggeforskriftene.

Ved lov av 27. mai 1983 nr. 32 om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 er det vedtatt en del endringer i bl.a. § 7 og § 70 i bygningsloven. De foreslåtte endringer kan ikke tre i kraft uten at det samtidig foretas en del endringer i byggeforskrifter av 1. august 1969. Departementet har derfor foretatt de endringer som er nødvendige for lovendringenes ikrafttredelse. Andre endringer i byggeforskriftene vil utstå i denne omgang, men vil bli tatt opp i forbindelse med den generelle revisjon av bygningslov og byggeforskrifter.

3.1. Endringer i byggeforskriftene på grunn av ny § 7 i bygningsloven.

Ved endringen i bygningslovens § 7 ble myndighet til å dispensere fra bl.a. byggeforskriftene som hovedregel lagt til

bygningsrådet. Unntatt fra bygningsrådets dispensasjonskompetanse er bare de bestemmelser som uttrykkelig legger myndigheten til andre instanser. Departementet anser at det bør gjøres minst mulig begrensninger i bygningsrådets generelle kompetanse til å dispensere fra krav i byggeforskriftene. Bygningsrådet bør kunne dispensere fra krav der rådet må forutsettes å ha tilstrekkelig faglig innsikt til å vurdere dispensasjonssøknaden på en betryggende måte.

Vurdering av kap. 34:4 Industri og lager og kap. 55 Brannvern krever særlig brannteknisk kompetanse. Denne kompetanse er i dag ikke tilstrekkelig utbygget i de fleste kommunene. Departementet har hittil lagt dispensasjonsmyndigheten til Statens branninspeksjon. Vi mener at inntil de enkelte kommuner har tilstrekkelig kompetanse bør dispensasjonsmyndigheten for disse kapitler ikke legges til bygningsrådet. På grunn av endringene har departementet ved brev av i dag på nytt delegert departementets myndighet til å dispensere fra kap. 34:4 Industri og lager og kap. 55 Brannvern i byggeforskriftene til Statens branninspeksjon. I slike saker er departementet klageinstans. Noen få kommuner har imidlertid ved vedtekt til den tidligere § 7 fått myndighet til å dispensere fra bestemmelsene i kapitlene 34:4 Industri og lager og 55 Brannvern. For at disse kommunene ikke skal få sin myndighet redusert vil departementet delegere tilsvarende myndighet til de kommunene dette gjelder. Etter nærmere vurdering kan dette også gjøres gjeldende for andre kommuner. Statens branninspeksjon gjøres til klageinstans for vedtak truffet av bygningsrådet med hjemmel i slik delegasjon.

En del bestemmelser i byggeforskriftene hjemler adgang for bygningsrådet til å gjøre unntak på visse fastsatte vilkår eller til å godkjenne visse alternative løsninger. Dette er bestemmelser som dels fastsetter relevante vurderingsmomenter, dels angir andre spesielle løsninger som kan oppfylle byggeforskriftenes krav. Bestemmelsene vil derfor fortsatt ha betydning som nyttige direktiver til bygningsrådet, også når rådet nå får en generell dispensasjonsmyndighet. Bestemmelsene vil således tjene som et supplement til ny § 7 i bygningsloven

Bestemmelser i byggeforskriftene som gir bygningsrådet myndighet til å gjøre unntak etter fritt skjønn, blir opphevet idet de blir overflødige. De materielle vilkår for å gjøre slike unntak vil tilsvare de "særlige grunner" som etter bygningslovens § 7 må foreligge for at dispensasjon skal kunne gis. Ved opphevelse av disse bestemmelsene vil det måtte søkes om dispensasjon for at kravene skal kunne fravikes.

Endringer i byggeforskriftene på grunn av ny § 70 i bygningsloven.

Ved endringene i § 70 ble någjeldende §§ 70, 71 og 72 slått sammen til en paragraf. Samtidig ble det foretatt en del realitetsendringer. Bygningsrådet vil i særskilt angitte

tilfelle kunne tillate oppføring av bygning nærmere nabogrense enn det som følger av hovedregelen i § 70 første ledd. Kravet om at bygninger skal være frittliggende er også tatt ut av lovteksten. Dette medførte at en del krav måtte endres i byggeforskriftene slik at de branntekniske forhold fortsatt blir tilfredsstillende ivaretatt.

Det er videre forutsatt i lovteksten at det skal gis forskrift om beregningsmåten for bygningers høyde og avstand til andre bygninger/nabogrense. Forskrift om beregning av avstand er inntatt i kap. 26:15. Forskrift om beregning av bygningers høyde vil måtte utstå i denne omgang. Vi vil komme tilbake til dette etter nærmere å ha vurdert behovet for og konsekvensene av slike forskrifter. Inntil videre vil gjeldende praksis bli lagt til grunn, se også byggeforskriftenes kap. 26:22.

4. Vedtekter.

Etter lovendringen vil det ikke lenger være aktuelt for departementet å stadfeste vedtekter til §§ 7, 10, 12 nr. 4, 28 og 69 nr. 4.

Det fremgår av lovens pkt. II Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser nr. 2 at vedtekter gitt med hjemmel i bygningslovens tidligere §§ 7, 8, 28, 70, 71, 72 og 73 faller bort når endringene i disse bestemmelser trer i kraft, dvs. fra 1. august 1983.

Vedtekter til andre bestemmelser som endres gjelder fortsatt i den utstrekning de ikke strider mot denne loven eller regler gitt i medhold av den.

5. Overgangsbestemmelser.

5.1. Dispensasjonssaker.

Søknad om dispensasjon som etter de tidligere bestemmelser skal behandles av annen myndighet enn bygningsrådet, skal behandles etter de tidligere bestemmelser dersom bygningsrådet har gitt uttalelse før 1. august 1983, jfr. overgangsbestemmelsenes pkt. 6. I tilfelle fylkesmannen mottar saker der bygningsrådet etter 1. august d.å. har gitt uttalelse vedrørende dispensasjon overfor fylkesmannen, men bygningsrådet er rette dispensasjonsmyndighet, skal fylkesmannen sende saken tilbake til bygningsrådet med beskjed om at uttalelsen anses som førsteinstansvedtak, og at partene underrettes om dette, jfr. forvaltningslovens § 27.

5.2. Stadfesting av vedtekter.

Dersom kommunestyret før lovens ikrafttreden har truffet vedtak om vedtekt til § 12 nr. 4 og § 69 nr. 4, skal saken sendes departementet for behandling etter de tidligere bestemmelser, jfr. overgangsbestemmelsens pkt. 7.

5.3. Tidsfrister.

Med hjemmel i lovens overgangsbestemmelser pkt. 3, 4 og 5 vil de nye fristene i § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning gjelde også i forhold til reguleringsplan kunn-gjort eller vedtatt som nevnt i § 42 og for bebyggelse som er fjernet det siste år før lovens ikrafttreden. Den nye frist i § 63 nr. 4 gjelder også for delingstillatelse som er gitt det siste år før lovens ikrafttreden. Videre vil de nye fristene i § 96 første ledd gjelde også for byggetillatelse som er gitt og arbeid som er innstilt det siste år før lovens ikrafttreden, dvs. fra og med 1. august 1982.

6. Forenklingsarbeidet fremover.

De foreslåtte lovendringer er et ledd i det arbeidet som departementet for tiden er i gang med når det gjelder å forenkle byggesaksbehandlingen. Arbeidet med forenkling og sam-ordning av regler og administrative saksbehandlingsrutiner vedrørende byggesaker fortsetter i departementet, byggesaks-utvalget og byggeforskriftsutvalget, og det arbeides også med strakstiltak innenfor gjeldende regelverk.

Kommunal- og arbeidsdepartementet, i samråd med Miljøvern-departementet og Norske Kommuners Sentralforbund, har tatt et initiativ overfor fylkesmennene og fylkeskommunene, for ved hjelp av dem å få i gang prosjekter i den enkelte kommune for raskere og bedre byggesaksbehandling.

Vi synes det er viktig å legge opp til at flest mulig enkelt-saker kan avgjøres administrativt, slik at folkevalgte or-ganer får bedre tid til å behandle de mer prinsipielle saker, som vil bli retningsgivende for behandlingen av enkeltsakene.

Departementet vil i løpet av høsten sende ut en samleperm til kommunene og fylkene med gjeldende rundskriv vedrørende bygnings- og brannlovgivningen. Annet materiell til hjelp for kommunenes arbeid er også under vurdering.

Departementet tar ellers sikte på at det i 1983/84 legges frem en proposisjon om endringer i bygningslovens refusjons-bestemmelser, samt noen andre enkeltstående bestemmelser.

Arbeidet med å opprette et bygningsteknisk sentralorgan er under behandling i departementet. Et slikt organ vil i til-felle stå for utredning og ajourføring av byggeforskriftene, samtidig som det vil gi alle brukere av bygningstekniske regler ett sentralt organ å henvende seg til dersom ikke de lokale bygningsmyndigheter kan besvare henvendelsen.

Med dette rundskriv er følgende tidligere rundskriv fra departementet ikke lenger aktuelle:

- Jnr. 6139/68 D av 20. desember 1968 "Delegasjon av Kom-munal- og arbeidsdepartementets dispensasjonsmyndighet

etter bygningsloven til fylkesmennene".

- H-35/71 av 17. juni 1971 " Delegasjon av dispensasjonsmyndighet etter bygningsloven til fylkesmennene".
- H-45/74 av 27. september 1974 " delegasjon av dispensasjonsmyndighet etter byggeforskriftene til fylkesmennene".
- H-1029/76 av 16. februar 1976 "Delegasjon til fylkesmennene av departementets myndighet til å dispensere fra byggeforskriftene
- H-25/80 av 17. november 1980 "Utpeking av kommuner der kommunestyret kan vedta vedtekt til bygningslovens § 7 nr. 2 uten at vedtaket trenger departementets stadfesting".



Arne Rettedal



Jan Kristiansen

Vedlegg:

1. Lovteksten til lov av 27. mai 1983 nr. 32 om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7.
2. Merknader til endringene i § 7 og § 70 i bygningsloven.
3. Forskrift om endringer i byggeforskriftene

LOV AV 27. MAI 1983 NR. 32 OM ENDRINGER I BYGNINGSLOVEN AV 18. JUNI 1965 NR. 7.

I

I bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 gjøres følgende endringer:

§ 7 skal lyde:

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra reguleringsplan. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, å gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan også gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet, og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Før bygningsrådet gjør vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknaden fremmes samtidig med søknaden om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser.

I enkeltsaker der bygningsrådet ikke har kompetanse skal bygningsrådet gi uttalelse før saken behandles av vedkommende dispensasjonsmyndighet.

§ 8 skal lyde:

Delegasjon av kommunestyrets myndighet til formannskapet.

Kommunestyret kan delegere sin myndighet etter denne lov til formannskapet. Dette gjelder ikke gjøremål etter lovens kapittel I, kapittel II, med unntak av §§ 9 annet ledd og 14 nr. 2, kapittel III-IV, med unntak av § 28 nr. 2 annet punktum, §§ 35 nr. 1 første ledd, 36, 37, 69 nr. 4 eller 109 annet ledd.

§ 8 a.

Oppheves.

§ 10 nr. 1 annet ledd skal lyde:

Kommunestyret kan fastsette et annet medlemstall enn nevnt i første ledd. Medlemstallet kan ikke settes lavere enn 3.

§ 12 nr. 3 og 4 skal lyde:

3. I rådets møter skal det føres protokoll, hvor alle saker som er behandlet og vedtak som er gjort, føres inn.

4. Politimesteren, helserådets ordfører, herredsagronomen, herredsskogmesteren, brannsjefen, bygningssjefen og reguleringssjefen hvor slike finnes, deltar i bygningsrådets møter. Bygningsrådets formann kan fritta en eller flere av disse for å delta. Kommunale fagsjefer skal på forlangende hjelpe rådet og delta i dets møter.

I stedet for tjenestemann som nevnt i første ledd kan annen faglig kvalifisert representant for vedkommende administrasjon møte.

Bygningsrådet kan tillate andre interesserte å møte og uttale seg.

Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan det vedtas at også andre tjenestemenn enn de som er nevnt i nr. 4 første punktum skal delta i bygningsrådets møter.

§ 17 b første ledd siste punktum.

Oppheves.

§ 19 første ledd siste punktum.

Oppheves.

§ 21 tredje ledd.

Oppheves.

§ 21 nåværende fjerde, femte, sjette og sjuende ledd blir nye tredje, fjerde, femte og sjette ledd.

§ 28 skal lyde:

Endring i og oppheving av reguleringsplan.
Tomteinndeling. Bebyggelsesplan.

1. For endring i og oppheving av reguleringsplan gjelder § 27 tilsvarende.

2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan gjøres av bygningsrådet. Endring som kan medføre økte utgifter for kommunen skal på forhånd legges fram for kommunestyret.

3. Er tomteinndeling eller bebyggelsesplan ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av bygningsrådet.

4. Før bygningsrådet gjør vedtak etter nr. 2 eller 3 skal eierne (festerne) av eiendommer som direkte vil berøres av vedtaket, gis høve til å uttale seg.

I § 31 nr. 1 annet ledd og 32 nr. 1 annet ledd endres henvisningene til "§ 28 nr. 3 og 4" til "§ 28 nr. 2 og 3".

§ 42 annet og tredje ledd skal lyde:

Krav etter første ledd må være satt fram seinest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27 nr. 5, eller vedtak etter § 28 nr. 2 eller 3 er gjort kjent.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram seinest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 63 nr. 4 skal lyde:

4. Dersom deling av en eiendom ikke er rekvirert hos kommunens oppmålingsmyndighet seinest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.

§ 69 nr. 4 og ny 5 skal lyde:

4. Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som skal gjelde i slike tilfelle.

5. Bestemmelsene i nr. 1-4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.

§ 70 skal lyde:

Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde, skal godkjennes av bygningsrådet. Bygning med gesimshøyde over 8 m og mønehøyde over 9 m kan bare føres opp hvor det har hjemmel i reguleringsplan.

Bygningsrådet skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

2. Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m.

Bygningsrådet kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m².

3. Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring samt regler om beregningsmåten for høyde og for avstand fra nabogrense, gis ved forskrift.

§ 71

Oppheves.

§ 72

Oppheves.

§ 73

Oppheves.

§ 82 nytt fjerde ledd skal lyde:

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet dispensere fra vedtekt etter annet og tredje ledd.

Nåværende fjerde ledd blir nytt femte ledd.

§ 84 nr. 1 skal lyde:

1. For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, hal-

ler og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg og masseuttak ut over husbehov som ikke går inn under § 93, må melding sendes bygningsrådet før graving, fylling, oppføring eller riving settes i gang. Reglene i § 94 nr. 3 gjelder tilsvarende.

Det som er bestemt om bebyggelse og bygninger i §§ 68, 74 nr. 2, 79 og 80 nr. 2, gjelder tilsvarende for konstruksjoner og anlegg som nevnt. De må ikke føres opp nærmere nabogrense enn 4 m. Bygningsrådet kan fastsette en annen avstand.

§ 92 annet ledd skal lyde:

Når det på bebygd eiendom finnes ubebygd grunn som etter bygningsrådets skjønn er egnet til å tjene de formål for bebyggelsen som er nevnt i § 69 nr. 1, kan rådet kreve at grunnen blir utlagt og opparbeidet til slike formål.

§ 95 nr. 2 annet ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Etter nærmere regler som fastsettes ved forskrift, kan bygningsrådet sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.

§ 96 skal lyde:

Bortfall av byggetillatelse.

Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Innstilles et arbeid i lengre tid enn 3 måneder, kan bygningsrådet kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.

Bli et arbeid stående stille i lengre tid enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegget bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette lenger enn 2 år, kan bygningsrådet forlange at anlegget helt skal fjernes og grunnen ryddiggjøres. Avbrytes et forandringsarbeid, bestemmer bygningsrådet i hvilken utstrekning bygningen skal bringes tilbake i sin opprinnelige stand.

I § 111 nr. 1 og § 115 endres henvisningen "etter § 8" til "etter § 7".

II. Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser

1. Loven her trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser i loven skal tre i kraft til ulik tid.
2. Vedtekter gitt med hjemmel i bygningslovens tidligere §§ 7, 8, 28, 70, 71, 72 og 73 faller bort når endringene i disse bestemmelsene trer i kraft. Vedtekter til de andre bestemmelsene som endres gjelder fortsatt i den utstrekning de ikke strider mot denne loven eller regler gitt i medhold av den.
3. De nye fristene i § 42 om grunneiars rett til å kreve innløsning gjelder også i forhold til reguleringsplan kunngjort eller vedtatt som nevnt i § 42 og for bebyggelse som er fjernet det siste år før lovens ikrafttreden.
4. Den nye frist i § 63 nr. 4 gjelder også for delings-tillatelse som er gitt det siste år før lovens ikrafttreden.
5. De nye fristene i § 96 første ledd gjelder også for byggetillatelse som er gitt og arbeid som er innstilt det siste år før lovens ikrafttreden.
6. Søknad om dispensasjon som etter de tidligere bestemmelser skal behandles av annen myndighet enn bygningsrådet, skal behandles etter de tidligere bestemmelser dersom bygningsrådet har gitt uttalelse før de nye bestemmelser trer i kraft.
7. Dersom kommunestyret før lovens ikrafttreden, har truffet vedtak om vedtekt til § 12 nr. 4 og § 69 nr. 4, skal saken sendes departementet for behandling etter de tidligere bestemmelser.

MERKNADER TIL ENDRINGENE I § 7 OG § 70 I BYGNINGSLOVEN.

Til § 7 Dispensasjon

Reglene i tidligere § 7 om dispensasjon og § 8 om midlertidig dispensasjon forenkles og samordnes i den nye § 7. Bygningsrådet blir dispensasjonsmyndighet dersom ikke annet er fastsatt i den nye bestemmelse som det søkes dispensasjon fra.

Selv om det formelle og faktiske utgangspunktet er og skal være at bygningslovgivningens regelverk skal følges, er byggesakene så mangeartede at regelverket ikke alltid passer helt, slik at det alltid vil være et begrunnet behov for dispensasjon i en del tilfelle.

Bygningsmyndighetene må i denne sammenheng huske på at deres og regelverkets oppgave ikke bare er å styre plan- og byggeprosessen, men også å legge forholdene til rette for den som skal bygge så langt det er mulig ut fra de hensyn regelverket skal vareta.

Ifølge § 7 kan dispensasjon gis når "særlige grunner" foreligger. Av uttrykksmåten følger klart nok at ingen har krav på å få dispensasjon. På den annen side kan uttrykket gi inntrykk av at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis, noe som ville være en misforståelse.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt.

Dispensasjon skal kunne gis "dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse". Denne begrensningen i dispensasjonskompetansen er inntatt med tanke på spesielt viktige bestemmelser i byggeforskriftene og andre bestemmelser, (f.eks. grunnleggende sikkerhetsmessige krav) der tungtveiende hensyn gjør det ønskelig med mer sentral kontroll med dispensasjonspraksis. Departementet mener at det bør gjøres minst mulig begrensninger i bygningsrådets generelle kompetanse til å dispensere fra byggeforskriftenes krav. Vi vil derfor bare unnta kapittel 34.4 Industri og lager og kapittel 55 Brannvern fra bygningsrådets dispensasjonskompetanse. Jfr. kapittel 3 Endringer i byggeforskriftene og kapittel 4 Vedtekter.

Det er ikke foreslått lovendringer for å begrense bygnings-

rådets dispensasjonskompetanse fra lovens bestemmelser. Noen bestemmelser er det aktuelt å dispensere fra, men de bestemmelser som gir generelle regler om bygningsmyndighetenes organisasjon og saksbehandling går departementet ut fra at det ikke dispenseres fra. Dessuten er en rekke bestemmelser i loven formulert slik at bygningsrådet baserer avgjørelsen på et skjønn.

Vedtekt er en lokal bestemmelse som er kommet i stand etter kommunens eget vedtak. Det er derfor rimelig at kommunen selv også skal kunne dispensere fra vedtekt. I reguleringsplan, dvs. i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til planen, vil det kunne inntas begrensninger i dispensasjonskompetansen. Dette bør bare skje i særlige tilfelle. Dersom en dispensasjon fra reguleringsplan berører en sektormyndighets interesse, bør vedkommende myndighet kontaktes før dispensasjon eventuelt gis.

Det kreves fortsatt søknad om dispensasjon, men den trenger ikke lenger være grunnlagt. Der det er behov for nærmere begrunnelse og den ikke er gitt eller er ufullstendig kan bygningsmyndighetene kreve det med henvisning til sin utredningsplikt etter forvaltningslovens § 17.

Første ledd siste punktum tar opp gjeldende regel om at det kan settes vilkår for dispensasjon. Som tidligere kan vilkårene bare settes slik at det er en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper o.l. dispensasjon ellers kan medføre.

I annet ledd presiseres at midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Når midlertidig dispensasjon opphører, skal det utførte fjernes eller endres, midlertidig tillatt bruk opphøre eller krav det er gitt utsettelse med oppfylles. Dette følger av at dispensasjonen er midlertidig. Derfor stilles det ikke et absolutt krav om at det skal avgis erklæring om dette i hvert tilfelle, slik det er i någjeldende § 8 annet ledd for dispensasjon på ubestemt tid. Bygningsmyndighetene må i det enkelte tilfelle vurdere om erklæring anses påkrevet, bl.a. under hensyn til hva slags tiltak dispensasjonen gjelder og mulig uklarhet om forpliktelsesens omfang.

Kravet til tinglysing er ikke lenger absolutt. Bygningsrådet kan etter en konkret vurdering gjøre dispensasjonen betinget av at erklæringen tinglyses. En kan her se på bl.a. hvilken betydning det aktuelle forhold har for eiendommens verdi, bruk m.v.

Det fremgår av lovteksten at erklæringen vil være bindende også for panthavere og andre rettighetshavere selv om den ikke er tinglyst.

Etter gjeldende bestemmelse kreves det tinglyst erklæring fra søkeren. Etter lovendringen vil bygningsmyndighetene kunne kreve at også eieren (festeren) erklærer seg medforpliktet til å fjerne m.v. det midlertidige tillatte.

Reglene, om nabovarsel er ikke endret, men står i 3. ledd.

I nytt 4. ledd fremgår at i enkeltsaker hvor dispensasjonskompetansen ligger hos et annet organ, skal bygningsrådet gi uttalelse før saken behandles av vedkommende dispensasjonsmyndighet.

Til § 70 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabo- grense.

Det presiseres i § 70 nr 1 at bygningens plassering, herunder høydeplassering, skal godkjennes av bygningsrådet. Med "høydeplassering" menes sokkelhøyde eller høyden av underkant bjelkelag/dekke over kjeller angitt i meter over havet. Dette svarer til departementets fortolkning av någjeldende bestemmelser.

Etter gjeldende lov har byggherren, hvis ikke annet er fastsatt i reguleringsplanen, rett til å oppføre bygning i 2 etasjer og inntil en viss høyde (8 m til gesims, 9 m til møne). Til tider er det gode grunner for en lavere bygning. Dette kan bl.a. være tilfelle i områder med fortetning. Hensynet til naboer og omkringliggende miljø for øvrig tilsier at bygningsmyndighetene får adgang til å fastsette bygningshøyden innenfor de gitte maksimalgrenser.

Gjeldende bestemmelser i § 72 første ledd annet punktum som oppstiller grenser for en bygning høyde, er inntatt som nytt annet punktum i § 70 nr 1. Teksten er imidlertid gitt en enklere formulering.

Bygningsmyndighetene må ta standpunkt til bygningens hele høyde. I en del tilfelle kan det være vanskelig endelig å fastlegge den vertikale plassering under behandlingen av byggetillatelsen, f.eks. fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan følgelig være behov for mindre justeringer i forbindelse med bygningsmyndighetenes påvisning i marken. Adgangen til å foreta slike justeringer antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig vedtak. For å unngå tvil og tvist om forholdet, bør justeringsadgangen komme til uttrykk i selve byggetillatelsen i form av en fullmakt til administrasjonen til å foreta mindre endringer ved påvisningen. I Oslo f.eks., tillates justering av høydeplasseringen inntil en halv meter. Viser det seg ønskelig å endre høyden ut over denne ramme, vil dette nødvendigvis gjøre et nytt vedtak med vanlig behandling i bygningsrådet etter nytt nabovarsel.

Slik § 70 nr 1 første ledd er formulert vil en søker ikke uten videre ha krav på å få godkjent sitt ønske om plassering og høyde, men et avslag må være saklig begrunnet. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plas-

sering og høyde som medfører betydelig ulempe f.eks. for naboene.

Etter § 70 nr 2 første ledd vil hovedregelen fortsatt være at avstand fra nabogrense skal være minst lik bygningens halve høyde og ikke under 4 m, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Bygningsrådet kan etter annet ledd gjøre unntak fra hovedregelen i to tilfelle; nemlig ved nabosamtykke og for visse mindre bygninger.

Nabosamtykke kan gjelde enhver bygning uansett art og omfang. Samtykke om mindre avstand vil kunne medføre at det kreves branntekniske sikringstiltak, enten på den omsøkte bygning eller ved oppføring av eventuell bygning på nabo-eiendommen. Den mindre avstand kan således medføre økte omkostninger for en eller begge parter. Av denne grunn er det nødvendig at samtykke blir gitt i en form som kan dokumenteres også i eventuelle fremtidige byggesaker. Det er derfor tatt inn i lovteksten krav om at samtykke skal være skriftlig.

Dersom naboene ikke blir enige om å fravike avstandsbestemmelsene, kan byggherren søke dispensasjon etter bygningslovens § 7.

Det annet unntak fra hovedregelen gjelder for visse mindre bygninger med inntil 50 kvm grunnflate. Byggeforskriftenes kap. 38:34 hadde lignende bestemmelser for garasjer, men praksis har vist at det er ønskelig med tilsvarende bestemmelse for uthus, naust m.v.

Vedrørende forståelsen av uttrykket "garasje, uthus o.l." legger departementet i utgangspunktet til grunn at det skal være bygninger som har en naturlig tilknytning til virksomheten på eiendommen.

Med "uthus" o.l. sikter departementet til bygninger som nyttes til lager, redskapboder, lekestuer og hobbyvirksomhet samt mindre bygninger for næringsvirksomhet. Dersom noen del av garasje, uthus o.l. innredes for beboelse, er bygningen ikke å anse som garasje, uthus o.l. etter disse regler.

Bygningsrådet bør også ha for øye formålet med bygningen, og kan under hensyn til dette fastsette bygningens plassering, grunnflate, høyde samt krav til utforming og utførelse. Et naust må således kunne godkjennes med så stor høyde at det kan tjene formålet. For garasjer og uthus som skal nyttes i forbindelse med bolig er det oftest rimelig å fastsette en lavere høyde. Bygningsrådet vil også kunne gjøre godkjenning betinget av at det på eiendommen iverksettes tiltak som begrenser eller helt utelukker de ulemper som tiltaket ellers ville gi.

For bygningsrådets vurderinger ved bygningens plassering og høyde kan bl.a. følgende forhold være relevante:

- Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboere/andre brukere, f.eks. usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv., jfr. formålene i bgl. § 69 nr. 1.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.
- Tilgjengelighet, også for bevegelseshemmede.
- Brannsikring, der det ikke oppnås ved bygningstekniske tiltak.

Som nevnt foran bør likevel byggherrens ønsker følges innen rammen av loven og eventuell reguleringsplan så langt det tas tilbørlig hensyn til ovennevnte forhold.

FORSKRIFT OM ENDRING I BYGGEFORSKRIFTENE AV 1. AUGUST 1969, KAPITLENE 21, 26, 34, 38, 39, 49 OG 55 SAMT OM OPPHEVING AV DELER AV KAPITLENE 26, 31, 38, 49, 54 OG 55

Kommunal- og arbeidsdepartementet har 22. juli 1983 med hjemmel i § 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 foretatt endringer i kapitlene 21, 26:1, 34:4, 38:43, 38:563, 39:4, 49:129 og 55 i byggeforskrifter av 1. august 1969, senest revidert 13. januar 1983.

Samtidig er kapitlene 26:22 første punktum, 31:24 siste ledd, 31:32 femte ledd, 38:34 annet ledd, 38:47 tredje ledd, 38:564 annet ledd, 38:6 annet punktum, og 49:284 fjerde ledd annet punktum, 54:1 annet ledd siste punktum og 55:461 første punktum opphevet.

Endringene skal tre i kraft 1. august 1983.

Kapittel 21, siste ledd, siste punktum skal lyde:

"Bygningsrådet kan samtykke i at det brukes mindre målestokker hvor det finnes hensiktsmessig og forsvarlig."

Kapittel 26:1 skal lyde:

":1 AVSTAND.

:11 Når avstand mellom bygninger er minst halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde og ikke under 8 m, stilles det ingen særskilte krav til brannmotstand.

:12 Hvor avstand til annen bygning er mindre enn angitt i 26:11 skal minst en av veggene som ikke oppfyller kravene i 26:11 oppføres som brannvegg.

Bygninger i høyst 2 etasjer kan plasseres med mindre avstand enn angitt i 26:11 når bygningenes samlede grunnflate ikke er over 800 m² for bygninger med 1 etasje og ikke over 600 m² for bygninger i 2 etasjer. Alle innvendige vegger og himlinger skal da ha tennvernende kledning minst A 10. Avstanden mellom grupper av slike bygninger skal være minst 8 m. Er gruppene skilt med brannvegg gjelder ikke kravet om minsteavstand.

:13 Bygningsrådet kan, uten at det stilles særlige krav til brannmotstand, tillate at garasje, uthus

o.l. med grunnflate ikke over 50 m² plasseres nærmere annen bygning enn angitt i 26:11.

Vilkåret er at det sammenlagte areal av bygninger i gruppen ikke overstiger grensene i 26:12. Blir flere garasjer oppført på flere eiendommer i nabogrense, må bygningene skilles med brannvegg for hver 100 m².

- :14 Hvor det er regulert byggegrense, skal alle bygninger oppføres med minst en etasje i byggegrensen. Bygningsrådet kan tillate at bygning eller deler av den trekkes lenger inn på tomte.

Bygningsrådet kan tillate fremspring, eventuelt tilbaketrekking av enkelte deler av fasaden. Trapper, rekkverk, stolper, avvisere, bøylor o.l. skal ikke trekkes fram foran gatelinjen.

- :15 Måling av avstand mellom bygninger og bygningers avstand til nabogrense.

Avstanden måles som korteste avstand målt horisontalt mellom bygningens fasadeliv (veggliv) og nabobygningens fasadeliv eller nabogrense.

Dersom mer enn 1/3 av veggflaten har utspring eller bygningen har utspring som stikker mer enn 1,00 m ut fra veggflaten regnes fasadeliv som vertikalprojeksjonen av fremspringets ytterkant.

Bestemmelser om brannmotstand som er avhengig av avstanden, gjelder bare for den del av bygningen som rammes av avstandsbestemmelsen."

Kapittel 26:22 første punktum oppheves.

Kapittel 31:24 siste ledd oppheves.

Kapittel 31:32 femte ledd oppheves.

Kapittel 34:4 nytt punkt :410 skal lyde:

":410 Myndigheten til å dispensere fra bestemmelser i dette avsnitt tilligger departementet."

Kapittel 38:34 annet ledd oppheves.

Kapittel 38:43 annet ledd bokstav a. skal lyde:

"a) Frittliggende en-etasjes garasje kan oppføres av tre med innvendig tennvernende kledning minst A 30 når bygningens grunnflate ikke overstiger 400 m² eller den ved brannvegg er delt opp i seksjoner av høyst denne størrelse. Garasjens avstand til nabogrense og til annen bygning må være i samsvar med bygningslovens § 70 og byggeforskriftenes kap. 26:1."

Kapittel 38:47 tredje ledd oppheves.

Kapittel 38:563 skal lyde:

":563 AUTOMATISK SPRINKLERANLEGG.

Automatisk sprinkleranlegg skal monteres i garasje under jorden med samlet ikke seksjonert golvflate større enn 1.000 m². Bygningsrådet kan kreve automatisk sprinkleranlegg i lukket garasje over jorden med samlet, ikke seksjonert golvflate større enn 4.000 m²."

Kapittel 38:564 annet ledd oppheves.

Kapittel 38:6 annet punktum oppheves.

Kapittel 39:4 tredje ledd skal lyde:

"For opplag mindre enn 200 m² og høyde under 4,0 m inklusive overdekking, gjelder bestemmelsene om avstand i bygningslovens § 70 og byggeforskriftenes kapittel 26:11 tilsvarende."

Kapittel 49:129 siste ledd skal lyde:

"Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle skjerpe disse bestemmelser."

Kapittel 49:284 fjerde ledd annet punktum oppheves.

Kapittel 54:1 annet ledd siste punktum oppheves.

Kapittel 55 Brannvern, nytt punkt :30 skal lyde:

":30 Myndigheten til å dispensere fra dette kapittel tilligger departementet."

Kapittel 55:461 første punktum oppheves.