

Her er noen av de viktigste endringene i plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. juli
Den 1. juli trådte den nye plan- og bygningsloven og de nye byggeforskrifter i kraft. Det blir nå krav til universell utforming og tilgjengelighet, bedre kvalitet i byggesaker, klarere ansvar ved avslutning av byggesaken, klarere tekniske krav, søknadsplikt for (nesten) alle byggesakene, mer miljøvennlige bygg og strengere reaksjoner ved ulovlighetsoppfølging. Neste år kommer krav til uavhengig kontroll og økt kommunalt tilsyn.

Overtredelsesgebyr

Kommunene får et nytt sanksjonsmiddel overfor de som ikke følger lover og regler, og kan pålegge gebyr på inntil 400.000 kroner ved bl.a. manglende byggetillatelse, manglende kontroll, manglende ferdigattest eller manglende ansvarsrett. Det gis også gebyr ved uriktige eller villedende opplysninger til myndighetene, bygging for nær nabogrense, dårlig sikring ved grunnarbeidet og bruk av loft som bolig uten tillatelse er eksempler på hva som kan gi gebyr. Dessuten blir det økte strafferammer for alvorlige regelbrudd, slik at de verste lovbruddene kan gi fengsel i to år.

Obligatorisk med radonsperre

Det blir obligatorisk med radonsperre i nye bygninger der mennesker oppholder seg. Radon er den vanligste årsaken til lungekreft etter røyking. Hvert år dør omkring 300 personer av lungekreft i Norge som følge av radon.

Krav om ferdigattest

Kanskje det viktigste dokumentet i en byggesak blir ferdigattesten. Ansvarlig søker skal overlevere nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte før en ferdigattest blir gitt. Det blir heretter bare unntaksvis gitt midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan også pålegge at feil og mangler skal rettes i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt. Slik vil foretakene holdes ansvarlige for byggefeil.

Gjennomføringsplan

Er et nytt dokument, og er en samlet plan for gjennomføring av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlige foretak, gjennomføring av kontroll og ferdigstilling av tiltaket

Strengere krav til energiforsyning

Det er ikke lenger tillatt å installere oljekjel for fossilt brensel til grunnlast, og minimum 60 % av netto varmebehov skal dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brenslere i bygninger over 500 m² oppvarmet BRA, og minimum 40 % i bygninger inntil 500 m² oppvarmet BRA. Disse kravene gjelder ikke dersom det dokumenteres at naturforhold gjør det praktisk umulig å tilfredsstille kravet.

Universell utforming/tilgjengelighet

Næringsbygg, offentlige bygg og anlegg skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom og soverom/-mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Alle nye boliger skal ha minst ett bad med toalett som er tilgjengelig for rullestol.

Husk også at fra 1. juli 2010 er det obligatorisk for alle som skal selge eller leie ut en bolig å energimerke boligen. Dette har hjemmel i energimerkeforskriften og har ingenting med plan- og bygningsloven å gjøre, men det kan være greit å vite om det. Merkingen er gratis og gjennomføres på www.energimerking.no.