



DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET



## **Veiledning om byggesak**

### **§ 6-4. Rammetillatelse**

## § 6-4. Rammetillatelse

- (1) Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte
- a. tiltakets art og formål
  - b. størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting
  - c. avklaring i forhold til plangrunnlaget
  - d. form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
  - e. sikkerhet mot fare
  - f. forholdet til utvalgte naturtyper
  - g. sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
  - h. behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon
  - i. avklaring av forholdet til naboene.
- (2) Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

## Veiledning

En byggesøknad kan deles i to deler. Først sendes i så fall en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter forskriftsbestemmelsen er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen.

### Innledning

Byggesaksforskriften § 6-4 har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd.

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse (såkalt trinnvis søknadsbehandling). Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen foretas det i hovedsak en avklaring av om tiltaket i det hele tatt kan realiseres på det aktuelle sted i forhold til gjeldende arealplaner eller fremtidig ønsket arealdisponering samt de ytre og innvendige rammer for tiltaket, så som plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, visuell utforming, grad av utnytting m.v.

Kravet til opplysninger som skal gis ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse er regulert i byggesaksforskriften § 5-4. Det vises til veiledning til denne bestemmelsen, og til Standard Norges Byggblankett 5174 Søknad om tillatelse til tiltak, og til Byggblankett 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.

### Til første ledd

I første ledd angis minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen. Det viktigste vurderingstemaet blir hvor man trekker skillet mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelse. Bestemmelsen klargjør hvilke forhold som er så viktige at kommunen skal vurdere dem tidlig i prosjektet. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også for å unngå ekstra klageomganger.

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets ”ytre rammer”, slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er systematisert slik at det som skal avklares ved rammetillatelse, er de forhold som kreves dokumentert ved søknad om rammetillatelse, jf. § 5-4 fjerde ledd bokstav a) til e). Ved siden av detaljer om tiltaket som navn på tiltakshaver, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden være å få avklart såkalte ytre rammer. Det vises for øvrig til veiledningen til § 5-4 fjerde ledd.

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver å dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

### **Til første ledd bokstav a (tiltakets art og formål)**

I dette ligger det at rammetillatelse skal angi om det er nybygg, tilbygg, garasje/uthus med videre. Videre om det dreier seg om næring, bolig, fritidsbolig med videre.

### **Til første ledd bokstav b (størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting)**

Av tillatelse skal størrelsen på tiltaket fremgå, herunder bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Beregnings- og måleregler fremgår av byggteknisk forskrift kapittel 6. Regler for grad av utnytting er regulert i byggteknisk forskrift kapittel 5.

### **Til første ledd bokstav c (avklaring i forhold til plangrunnlaget)**

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak, og fastlegger arealbruken slik som formål, hensynssoner, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor fremgå av tillatelsen at tiltaket er i samsvar med plan. Hvis det er behov for dispensasjon fra plan, skal må dette foreligge for at det kan gis rammetillatelse, se bokstav h.

### **Til første ledd bokstav d (form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming)**

Det kan i arealplaner eller kommunens egne retningslinjer være gitt bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Av rammetillatelsen skal det fremgå om slike bestemmelser finnes og at disse bestemmelsene er ivarettatt.

### **Til første ledd bokstav e (sikkerhet mot fare)**

For å tillate det omsøkte tiltaket er det tilstrekkelig at eventuell fare er identifisert, og at det kan gjennomføres sikringstiltak. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

### **Til første ledd bokstav f (forholdet til utvalgte naturtyper)**

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4.

Dersom en kommune gir tillatelse til inngrep som berører en forekomst av en utvalgt naturtype, er det viktig at kommunen registrerer vedtaket i Miljøvedtaksregisteret. Se veiledning om dette her .

### **Til første ledd bokstav g (sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning)**

Det skal fremgå av rammetillatelsen at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, og at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. § 18-1, også er tilfredsstillende avklart. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

### **Til første ledd bokstav h (behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon)**

Det skal i rammetillatelsen opplyses om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og søknad om dispensasjon må følge søknad om rammetillatelse.

### **Til første ledd bokstav i (avklaring av forholdet til naboene)**

Det skal fremgå av rammetillatelsen at forhold som berører naboer og gjenboere er avklart. Søker skal redegjøre for nabovarslingen og hvordan nabomerknader er ivarettatt.

## Til andre ledd

Andre ledd åpner for at rammetillatelsen også kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. Dette kan for eksempel være oversikt over innvilgede ansvarsretter, vanligvis ansvarlig søker.

Det presiseres for øvrig at ansvarlig søker ikke har ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse med mindre han uttrykkelig har påtatt seg dette ansvaret ved innsendelse av søknaden. Dette ble presisert i forbindelse med lovrevisjonen i 1996, se punkt 4.5 i Ot.prp. nr. 44 (1995-96) :

"...utformingen av § 93 b har gitt grunnlag for misforståelser når det gjelder ansvarsforholdet mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig utførende. Dette er også blitt påpekt overfor departementet fra annet hold, og er bl.a kommet til uttrykk i Karnov's kommenterte lovsamling. Misforståelsen går ut på at ansvarlig søker tillegges fullt ansvar for innholdet i søknaden og dokumentasjonen som følger den, mens det fremgår av forarbeidene (Ot.prp.nr.39 (1993-1994) s.39-40) at det er den ansvarlige prosjekterende som har direkte ansvar for sin del av arbeidet. Ansvarlig søker har ansvaret for at dokumentasjonen fremkommer og er samlet, og han skal være bygningsmyndighetenes adressat.

Den ansvarlige søkers ansvar skal være avgrenset på samme måte som ansvaret til den ansvarlige samordner i utførelsesfasen. Dette fremgår av § 93 b nr. 1 første ledd, der det står at ansvarlig søker er ansvarlig for at oppfyllelsen av kravene i lov og forskrift er dokumentert, og av nr. 1 annet ledd, der det står at " Hver enkelt av de prosjekterende er da ansvarlig for sin del av prosjekteringen ".

Etter departementets vurdering uttrykker lovteksten tilstrekkelig nøyaktig avgrensning av ansvarlig søkers ansvar til å sørge for dokumentasjon og samordning av søknaden. På den annen side bør det tillegges vekt at det faktisk har forekommet misforståelser på dette punkt.(.....)

På bakgrunn av innkomne merknader foreslår departementet likevel at § 93 b endres for å presisere at ansvaret for ansvarlig søker er avgrenset mot ansvaret for de enkelte ansvarlig prosjekterende."

Det vises videre til s. 3 i Inst. O. nr. 58 (1995-96):

"Endringen ble foretatt for å klargjøre at ansvarlig søker ikke har ansvar for innholdet av den enkelte delprosjekteringen, dersom dette ivaretas av egne prosjekterende. Hvis ansvarlig søker har ansvaret også for hele eller deler av prosjekteringen, må det fremgå uttrykkelig av søknaden. Ansvarlig søker har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon som skal vedlegges søknaden eller være tilgjengelig for kommunen, men han har ikke ansvaret for innholdet av dokumentasjonen hvis han ikke uttrykkelig har påtatt seg det."

Ansvarlig søker kan således ikke pålegges ansvar for prosjekteringen ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Ansvarlig søker har imidlertid, sammen med tiltakshaver, ansvar for at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar av ansvarlige foretak. Dette vil gjelde i den grad det er nødvendig med ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse.

Utgangspunktet er som kjent at alle deler av et tiltak som omfattes av pbl. § 20-1 skal være belagt med ansvar, også den prosjekteringen som gjøres ved rammetillatelsen. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og kontrollen av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at "forprosjekteringen" skal unntas fra ansvarsbelegging. Et annet eksempel på prosjektering som skal underlegges ansvarsrett er utarbeidelse av brannkonsept. Dersom denne utarbeides og sendes inn i forbindelse med rammetillatelse, skal altså denne ansvarsbelegges.

Muligheten for å vente med godkjenning av ansvarlige foretak til søknaden om igangsettingstillatelse er en mulighet som er gitt tiltakshaver for å skape nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er derfor anledning til å prosjektere på mer skissemessig grunnlag ved rammetillatelsessøknaden, først og fremst for å sikre overensstemmelse med plan, og utsette resten av prosjekteringen til igangsettingstillatelsen.

## **Endring av forutsetninger**

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelse er gitt, oppdages at alle de nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen, for eksempel at det foreligger en ikke tidligere kjent fare. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn søknad om endring av tiltaket. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

## **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn veiledning til første ledd bokstav f om Miljøvedtaksregisteret. Redaksjonelle endringer.

HISTORISK  
VERSJON