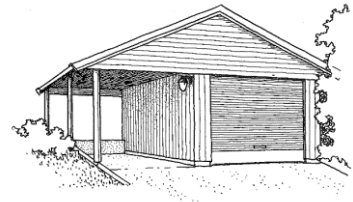


## KVA MÅ VERE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGJE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTAN Å SØKJE?

Skal du byggje, endre eller rive garasje, uthus, hobbybod eller liknande på inntil 50 m<sup>2</sup>? Eller byggje eit tilbygg på maksimalt 15m<sup>2</sup>?

I forskrift om byggesak (SAK10) § 4-1 er desse tiltaka (tiltak = det du skal gjere) unntatt frå kravet om søknadsplikt. Det vil seie at du i nokre tilfelle kan byggje utan å sende søknad til kommunen først. Dei same føresegnene seier at tiltakshavar (tiltakshavar = du som skal byggje) har ansvar for at tiltaket blir gjort i samsvar med føresegnene i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan og løyve. Tiltaket må heller ikkje kome i konflikt med andre regelverk. Andre regelverk kan til dømes vere veglov, kommunal vegnormal, kulturminnelov, lov om naturmangfold mm.



Før du kan begynne å byggje, endre eller rive utan å søkje, må du altså forsikre deg om at det du skal gjere oppfyller føresegnene for å vere unntatt frå søknadsplikt. Dette må vere i orden:

- Det du skal byggje må vere i samsvar med gjeldande planføresegner for området. Dei ulike plantypene det kan hende du må ta omsyn til, er kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan og utbyggingsplan. Reguleringsplan kan anten vere ein områdeplan eller ein detaljplan. Tiltaket må med andre ord ikkje vere i strid med planføremål, grad av utnytting, byggjegranser, avstands- og høgdereglar, krav til utforming (tilpassing til omgivnader) osv. Dersom det gjeld verneverdige bygg eller område må tiltaket bli avklara med kommunen. Planføresegner for eigedomen din kan du finne ut av ved å kontakte kommunen. Mange kommunar har planar og planføresegner liggjande elektronisk slik at du sjølv kan hente ut informasjonen direkte frå heimesida til kommunen.
- For bygging i uregulerte område og LNFR (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde) må du normalt søkje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging på andre eigedomar enn landbrukseigedomar og andre eigedomar der bruken av eigedomen er i samsvar med eitt av dei nemnde føremåla. Kommuneplanen sin arealdel har nokre gongar føresegner som tillèt garasjar og tilbygg i LNFR-område på utbygde eigedomar, som til dømes bustadeigedom og næringseigedom, sjølv om dei ikkje er i samsvar med planføremålet.
- Etter plan- og bygningsloven § 1-8 kan du ikkje byggje nærare sjø, vatn og elver enn 100 meter frå strandlina, dersom kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan ikkje seier noko anna. Du må difor normalt søkje om dispensasjon dersom du ønskjer å byggje noko i desse områda.
- Dersom det du skal byggje ikkje er i samsvar med gjeldande planføresegner for området, kan du søkje dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon blir innvilga vil du kunne utføre byggjearbeid som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du finn ut meir om korleis søkje dispensasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».
- Du må rette deg etter reglane i vegloven om krav til avkøyring, frisiktsoner, avstand til vegmidte m.m. Dette er spesielt viktig når det gjeld kommunale vegar, fylkesvegar og riksvegar. Ta kontakt med kommunal vegstyresmakt for å få vite kva krav til avkøyring og avstand til kommunale vegar som gjeld i din kommune.
- Du må rette deg etter jernbaneloven §10 – krav til byggjeforbodssone langs jernbane.
- Det kan vere at du treng løyve eller samtykke frå andre styresmakter. Du må sjølv sørgje for å hente inn desse løyva og samtykka, og kan ikkje byggje før desse er på plass. Kva for styresmakter det kan vere snakk om kjem fram av SAK10 § 6-2, til dømes vegstyresmakt, kulturminnestyresmakt, landbruksstyresmakt m.m. Ver merksam på at du kan måtte kontakte både statlege, fylkeskommunale og kommunale fagstyresmakter innanfor desse ulike områda. Kontakt kommunen dersom du er i tvil.

## KVA MÅ VERE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGJE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTAN Å SØKJE?

For at du skal kunne byggje utan å søkje må alle vilkåra under vere oppfylte. Om eitt eller fleire vilkår ikkje er oppfylte, må du søkje og få løyve frå kommunen før du kan byggje.

### For frittstående bygningar, som garasjar og liknande, gjeld desse vilkåra:

- Eigedomen bygningen skal stå på må vere utbygd frå før
- Maks 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller utbygd areal (BYA)
- Mønehøgde maks 4,0 m og gesimshøgde maks 3,0 m. Du måler høgda ut frå gjennomsnittsnivået på det ferdig planerte terrenget rundt bygget. Du finn meir informasjon om korleis du reknar ut desse høgden i kapittel 3 i H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og målereglar.
- Maks ein etasje, og ikkje kjellar.
- Plassering minimum 1,0 m frå nabogrense og frå annan bygning på eigen eigedom.
- Kan ikkje brukast til å bu i. Det vil seie ikkje brukast til kjøkken, stove, soverom eller våtrom. Garasje, uthus, verkstad, hobbybod, veksthus og dokkestove er døme på ting bygningen kan brukast til.
- Det du skal byggje må ikkje bli plassert over vass- og avløpsleidningar. Kommunen kan i tillegg ha egne reglar om kor nære leidningar du kan byggje. Sjekk difor avstandskrav med kommunen.

### For mindre tilbygg gjeld i tillegg desse vilkåra:

- Kan ikkje innehalde rom til varig opphald eller busetnad, altså ikkje til kjøkken, stove, soverom, våtrom, gang eller liknande. Veranda, terrasse og liknande er døme på kva tilbygget kan brukast til. Ope overbygd inngangsparti eller ved- og sykkelbod er andre døme.
- Maks 15 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller utbygd areal (BYA)
- Plassering minimum 4,0 m frå nabogrense
- Må vere understøtta
- Kan ikkje overstige to etasjar eller plan på det eksisterande byggverket

### **Om nabovarsling:**

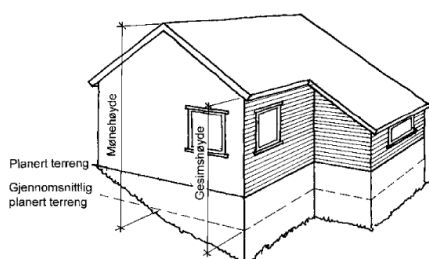
For dei arbeida som er unntatt søknadsplikt er det ikkje krav til nabovarsling etter reglane i plan- og bygningsloven. Det er likevel ein god regel å kontakte naboane dine og informere dei før du begynner å byggje. (Dersom du må søkje dispensasjon før du kan byggje, må du nabovarsle dispensasjonen).

### **Pliktene dine etter at arbeidet er gjort:**

Etter at du har bygd ferdig skal du informere kommunen om størrelse og plassering av tiltaket (sjå SAK10 § 4-1 tredje ledd). Dette for at kommunen skal kunne føre tiltaket inn i Matrikkelen (nasjonalt eigedomsregister) og oppdatere karta sine over området. Det er også i di eiga interesse å gjere dette. Registreringa sikrar deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovleg etter gjeldande reglar. Eventuelle seinare regel- eller planendringar kan elles føre til at det blir reist tvil om du har bygd lovleg.

### **Generelt:**

- Det du skal byggje må oppfylle krav til byggjeskikk etter §§ 29-1 og 29-2 i plan- og bygningsloven. Har reguleringsplanen som gjeld for eigedomen egne føresegnar om byggjeskikk, må du også byggje i samsvar med desse. For å seie det veldig forenkla: det du skal byggje skal sjå bra ut både i seg sjølv og i lag med omgivnadene.
- Du må byggje slik at du oppfyller føresegnene i byggtknisk forskrift (TEK17).
- Døme på korleis måle møne- og gesimshøgde:



Fleire målereglar, og meir fullstendig forklaring til desse, finn du i ein rettleiar som heiter H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og målereglar, gitt ut av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Han ligg fritt tilgjengeleg på internett.

## KVA MÅ VERE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGJE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTAN Å SØKJE?

### Sjekkliste for å sjå om du kan byggje utan å søkje:

1. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
For deg som skal byggje frittstående garasje eller liknande:	Eigedomen bygningen skal stå på er utbygd			
	Maks 50 m <sup>2</sup> <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>utbygd areal (BYA)</u>			
	<u>Mønehøgde</u> maks 4,0 m og <u>gesimshøgde</u> maks 3,0 m			
	Maks ein etasje, og ikkje kjellar			
	Bygningen er plassert minst 1,0 m frå nabogrense og annan bygning på eigen eigedom			
	Skal ikkje bli brukt til å bu i			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har du svart NEI på eitt av spørsmåla over kan du IKKJE byggje utan å søkje.</li> <li>• Har du svart JA eller IKKJE RELEVANT på alle spørsmåla over, kan du gå til pkt 3 og fortsetje gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggje utan å søkje.</li> </ul>				

2. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
For deg som skal byggje tilbygg:	Maks 15 m <sup>2</sup> <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>utbygd areal (BYA)</u>			
	Plassert minst 4,0 m frå nabogrense			
	Skal ikkje brukast til varig opphald eller busetnad			
	Er understøtta			
	Er ikkje tilknytt meir enn to etasjar eller plan på det eksisterande byggverket			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har du svart NEI på eitt av spørsmåla over, kan du IKKJE byggje utan å søkje.</li> <li>• Har du svart JA eller IKKJE RELEVANT på alle spørsmåla over, kan du gå til pkt 3 og fortsetje gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggje utan å søkje.</li> </ul>				

3. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
Ligg eigedomen i eit område som berre er dekt av kommuneplanen sin arealdel (ikkje av ein reguleringsplan)? Dersom ja; er det du skal byggje i samsvar med:	Planføremålet: Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR), fritidsbygningar, bustader, næring eller anna			
	Det planføresegnene seier om tillatne bygningar og maks <u>grad av utnytting</u>			
	Byggjegranser mot veg			
	Byggjegranser mot jernbane			
	Byggjegranser mot sjø/vassdrag			
	Estetikreglar			
	Har kommuneplanen sin arealdel fleire planføresegner som ikkje er nemnt over? Kva krav har planen til dømes til snuplass på eiga tomt før utkøyring i veg? Antal biloppstillingsplassar? Anna? Er det du skal byggje i samsvar med desse føresegnene?			
<b>Er dette i orden?</b>		<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Ikkje relevant</b>
Ligg eigedomen i eit område som er dekt av reguleringsplan; områderegulering eller detaljregulering? Dersom	Arealføremålet i planen; byggjeområde for bustad, næring osv.			
	Tillaten <u>grad av utnytting</u>			
	Tillaten møne- og gesimshøgde			
	Reglar om utforming av tilbygg, garasjar og liknande			
	Reglar om plassering av tilbygg, garasjar og liknande			

## KVA MÅ VERE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGJE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTAN Å SØKJE?

ja; er det du skal byggje i samsvar med:	Krav til biloppstillingsplassar			
	Krav til snuplass på eigen eigedom			
	Krav til møneretning/takform/takvinkel			
	Byggjegranser og frisktsoner			
	I samsvar med regulert vegtilkomst til eigedomen			
	I samsvar med avstandskrav til VA-leidningar og liknande			
	Har reguleringsplanen planføresegner som ikkje er nemnt over? Er det du skal byggje i samsvar med desse?			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Om du har svart NEI på eitt eller fleire av spørsmåla over må du søkje dispensasjon frå planen etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2. Dispensasjon må vere godkjent før du kan gå vidare. Sjå eige rettleiingssark om dispensasjon.</li> <li>Har du BERRE svart JA eller IKKJE RELEVANT på spørsmåla over, fortset gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggje utan å søkje.</li> </ul>				
Er det du skal byggje i samsvar med følgjande regelverk:	a. <u>Plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-meters sone mot sjø.</u> (Annan avstand kan vere fastsett i plan).			
	b. <u>Plan- og bygningsloven § 29-1 om utforming av tiltak og § 29-2 om visuelle kvaliteter (estetikk).</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Om du har svart NEI for pkt a, må du søkje dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2 før du kan gå vidare. Sjå eige informasjonsark om «Dispensasjon».</li> <li>NEI i pkt b betyr at du må prosjektere om. Det er ikkje aktuelt med dispensasjon frå pbl §§ 29-1 og 29-2.</li> <li>Har du IKKJE svart NEI på nokon av spørsmåla over kan du fortsetje gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggje utan å søkje.</li> </ul>				
Må nokre av følgjande styresmakter bli kontakta i samband med det du skal byggje? Dersom ja: har du vore i kontakt med dei, og er det du skal byggje i samsvar med krav/samtykke frå desse?	a. Forureiningsstyresmakt . <i>Kan til dømes vere aktuelt om byggjegrunden er forureina</i>			
	b. Jordlovsstyresmakt. <i>Kan vere aktuelt i enkelte tilfelle ved bygging av frittstående bygg på landbrukseigedom.</i>			
	c. Kulturminnestyresmakt. <i>Kan vere aktuelt om du til dømes har automatisk freda kulturminne på eller nære eigedomen, ved tilbygg på verneverdig bygg eller eigedom eller bygg oppført før om lag 1900 (Sefrak-registrert) m.m.</i>			
	d. Jernbanestyresmakt. <u>Jernbaneloven § 10</u> har føresegn om byggjeforbod innan 30 meter rekna frå midtlina på det næraste sporet. (Annan avstand kan vere fastsett i plan).			
	e. Vegstyresmakt. <u>Vegloven § 29</u> har følgjande føresegner om byggjegranser; 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter. (Andre avstander kan vere fastsett i plan).			
	f. Kommunal vass- og avløpsstyresmakt om kvar VA-leidningar ligg og eventuell bygging nær desse.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Om det du skal byggje ikkje er i samsvar med krav frå styresmaktene nemnt over, kan du IKKJE byggje utan å søkje.</li> <li>Om det du skal byggje ikkje er avhengig av uttale eller samtykke frå nokon av styresmaktene nemnt over, eller du har fått alle nødvendige samtykke, kan du no byggje utan å søkje.</li> </ul>				

Om du har gått gjennom alle spørsmåla i sjekklista utan å få melding om at du IKKJE kan byggje utan å søkje, og heller ikkje fått melding om at du først må søkje dispensasjon, ja då kan du byggje utan å søkje.

Hugs at du sjølv er ansvarleg for å overhalde alle reglar, også dei som følgjer av teknisk forskrift (TEK17). Hugs også at det er lurt å informere naboane dine før du begynner å byggje. Lukke til!