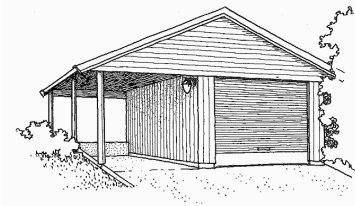


## KVA MÅ VÆRE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTAN Å SØKJE?

Skal du bygga, endre eller riva garasje, uthus, hobbybu eller liknande på inntil 50 m<sup>2</sup>? Eller bygga eit tilbygg på maksimalt 15m<sup>2</sup>?

I byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 er desse tiltaka (tiltak = det du skal gjera) unnateke frå kravet om søknadsplikt. Det vil sei at du i nokre tilfelle kan bygga utan å senda søknad til kommunen først. Dei same reglane seier at tiltakshavar (tiltakshavar = du som skal bygga) har ansvar for at tiltaket vert utført i samsvar med plan- og bygningslova sine reglar med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan og løyver. Tiltaket må heller ikkje koma i strid med anna regelverk. Anna regelverk kan for eksempel være veglov, kommunal vegnormal, kulturminnelov, lov om naturmangfald mm.



Før du kan byrja å bygge, endre eller rive utan å søkje, må du altså forsikre deg om at det du skal gjera er i samsvar med reglane for å vera friteke frå søknadsplikt. Dette må vera i orden:

- Det du skal bygga må vera i samsvar med gjeldande planføresegner for området. Dei ulike plantypene du må ta omsyn til er kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Reguleringsplan kan igjen anten vera ein områdeplan eller ein detaljplan. Med andre ord må tiltaket ikkje vera i strid med planføremål, grad av utnytting, byggegrenser, avstands- og høgdereglar, krav til utforming (tilpassing til omgjevnadane) etc. Dersom det gjeld verneverdige bygg eller område må tiltaket avklarast med kommunen. Planføresegner for eigedomen din kan du finna ut av ved å kontakta kommunen. Mange kommunar har planar og planføresegner liggjande elektronisk slik at du sjølv kan henta ut informasjonen direkte frå heimesida til kommunen.
- For bygging i uregulerte områder og LNFR (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde) må du normalt søkja dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging på andre eigedomar enn landbrukseigedomar og andre eigedomar der bruken av eigedomen er i samsvar med eit av dei nemnte føremåla. Kommuneplanen sin arealdel har nokon gonger føresegner som tillèt garasjar og tilbygg i LNFR-område på bebygde eigedomar som for eksempel bustadeigedom og næringseigedom, sjølv om dei ikkje er i samsvar med planføremålet.
- Du kan etter plan- og bygningslova § 1-8 ikkje bygga nærare sjø, vatn og elvar enn 100 meter frå strandlinja med mindre kommuneplan sin arealdel eller reguleringsplan seier noko anna. Du må difor normalt søkja om dispensasjon dersom du ynskjer å byggja noko i desse områda.
- Dersom det du skal bygga ikkje er i samsvar med gjeldande planføresegner for området, kan du søkja dispensasjon etter plan- og bygningslova §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon vert godkjent vil du kunne utføra byggearbeidet som er friteke frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du finn meir om korleis du søkjer dispensasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».
- Du må halda deg til veglova sine vilkår om krav til avkjøring, frisiktsoner, avstand til vegmidte m.m. Dette er spesielt viktig i forhold til kommunale vegar, fylkesvegar og riksvegar. Ta kontakt med kommunal vegmyndigheit for å få veta krav til avkjøring og avstand i forhold til kommunale vegar i din kommune.
- Du må halda deg til jernbanelova §10 – sine krav til byggeforbodssone langs jernbane.
- Det kan være at du treng løyve eller samtykkje frå andre myndigheiter. Du må sjølv sørgja for å henta inn desse løyva og samtykkja, og kan ikkje bygga før desse er på plass. Kva for myndigheiter det kan være snakk om går fram av SAK10 § 6-2; eksempelvis vegmyndigheit, kulturminnemyndigheit, landbruksmyndigheit m.m. Vær merksam på at du kan måtte kontakta både statlege, fylkeskommunale og kommunale fagmyndigheiter innan desse ulike områda. Er du i tvil; kontakt kommunen.

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

For at du skal kunne bygga utan å søkje må alle vilkåra nedanfor være oppfylt. Om eit eller fleire vilkår ikkje er oppfylt må du søkja og få løyve frå kommunen før du kan bygga.

### For frittstående bygningar, som garasjar og liknande, gjeld følgjande vilkår:

- Eigedomen den skal stå på må være bebygd frå før
- Maks 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)
- Mønehøgde maks 4,0 m og gesimshøgde maks 3,0 m. Høgda vert målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Korleis du reknar ut desse høgdene er utgreidd i kapittel 3 i H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler.
- Maks ein etasje, og ikkje kjeller.
- Plassering minimum 1,0 m frå nabogrense og frå annan bygning på eigen eigedom.
- Kan ikkje nyttast til bustadføremål. Det vil sei ikkje til kjøkken, stove, soverom eller våtrom. Eksempel på kva bygningen kan nyttast til er garasje, uthus, verkstad, hobbybu, veksthus og dokkestove.
- Det du skal bygga må ikkje plasserast over vass- og avlaupsleidningar. Kommunen kan i tillegg ha eigne reglar om kor nær leidningar du kan bygga. Sjekk derfor avstandskrav med kommunen.

### For mindre tilbygg gjeld også følgjande vilkår:

- Kan ikkje innehalda rom til varig opphald eller bustadføremål, altså ikkje til kjøkken, stove, soverom, våtrom, gong eller liknande. Døme på kva tilbygget kan nyttast til er veranda, terrasse og liknande. Ope overbygd inngangsparti eller ved- og sykkelbu er andre døme.
- Maks 15 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)
- Plassering minimum 4,0 m frå nabogrense

### **Om nabovarsling:**

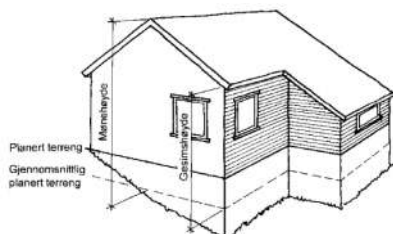
For dei arbeida som er fritekte søknadsplikt er det ikkje krav til nabovarsling etter plan- og bygningslova sin regler. Det er likevel ein god regel å kontakta naboane dine og informera dei før du byrjar å byggja. (Dersom du må søkja dispensasjon før du kan byggja skal dispensasjonen nabovarslast).

### **Dine plikter etter at arbeidet er utført:**

Etter at du har bygd ferdig skal du underretta kommunen om storleiken til tiltaket og plassering (Sjå SAK10 § 4-1 tredje ledd). Dette for at kommunen skal kunna føra tiltaket inn i Matrikkelen (nasjonalt eigedomsregister) og oppdatera karta sine over området. Det er også i din eigen interesse å gjera dette. Registreringa sikrar deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovleg etter dagens regler. Eventuelle seinare regel- eller planendringar kan elles føra til at det vert trekt i tvil om du har bygd lovleg.

### **Generelt:**

- Det du skal bygga må vere i samsvar med krava til byggeskikk etter plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2. Har reguleringsplanen som gjeld for eigedomen eigne føresegner om byggeskikk, må du også bygga i samsvar med desse. For å sei det veldig forenkla; det du skal bygga skal sjå bra ut både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane.
- Du må bygga slik at du oppfyller reglane i byggtknisk forskrift (TEK10).
- Eksempel på korleis måle møne- og gesimshøgde:



Fleire måleregler, og utdjupande forklaring til desse, finn du i ein rettleiar som heiter H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler, gjeve ut av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den ligg fritt tilgjengeleg på internett.

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

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

1. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
<b>For deg som skal bygga frittstående garasje eller liknande:</b>	Eigedomen bygningen skal stå på er bebygd			
	Maks 50 m <sup>2</sup> <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u>			
	Mønehøgde maks 4,0 m og gesimshøgde maks 3,0 m			
	Maks ein etasje, og ikkje kjeller			
	Plasserast minst 1,0 m frå nabogrense og annan bygning på eigen eigedom			
	Skal ikkje nyttast til bustadføre mål			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har du svart NEI på eit av spørsmåla ovanfor, kan du IKKJE bygga utan å søkje.</li> <li>• Har du svara JA eller IKKJE RELEVANT på alle av spørsmåla ovanfor, kan du gå til pkt 3 og halda fram gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggja utan å søkja.</li> </ul>				
2. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
<b>For deg som skal bygge tilbygg:</b>	Maks 15 m <sup>2</sup> <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u>			
	Plasserast minst 4,0 m frå nabogrense			
	Skal ikkje nyttast til varig opphald eller til bustadføre mål			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har du svart NEI på eit av spørsmåla ovanfor, kan du IKKJE bygga utan å søkje.</li> <li>• Har du svara JA eller IKKJE RELEVANT på alle av spørsmåla ovanfor, kan du gå til pkt 3 og halda fram gjennom sjekklista for å sjå om du kan byggja utan å søkja.</li> </ul>				
3. Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
Ligg eigedomen i eit område som berre er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (ikkje av ein reguleringsplan)? Dersom ja; er det du skal bygge i samsvar med:	Planføre målet; Landbruks-, natur- og friluftsføre mål samt reindrift (LNFR), fritidsbebyggelse, bustadbebyggelse, næring eller anna			
	Det planføre segnene seier om tillate bebyggelse og maks <u>grad av utnytting</u>			
	Byggegrenser mot veg			
	Byggegrenser mot jernbane			
	Byggegrenser mot sjø/vassdrag			
	Estetikkføre segner			
	Har kommuneplanen sin arealdel fleire planføre segner som ikkje er nemnt ovanfor? Kva for krav har den for eksempel til snuplass på eigen tomt før utkøyning i veg? Tal biloppstillingsplassar? Anna? Er det du skal bygga i samsvar med desse føresegnene?			
Er dette i orden?		Ja	Nei	Ikkje relevant
Ligger eigedomen i eit område som er omfatta av reguleringsplan; områderegulering eller detaljregulering? Dersom ja; er det du skal bygga i samsvar med:	Arealføre målet i planen; byggeområde for bustad, næring etc.			
	Tillate <u>grad av utnytting</u>			
	Tillate møne- og gesimshøgde			
	Føre segner om utforming av tilbygg, garasjar og liknande			
	Føre segner om plassering av tilbygg, garasjar og liknande			
	Krav til biloppstillingsplassar			
	Krav til snuplass på eigen eigedom			
Krav til møneretning/takform/takvinkel				

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

	Byggegrenser og frisisiktsoner			
	I samsvar med regulert vegtilkomst til eigedomen			
	I samsvar med avstandskrav til VA-leidningar og liknande			
	Har reguleringsplanen planføresegner som ikkje er nemnt ovanfor? Er det du skal bygga i samsvar med desse?			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om du har svart NEI på eit eller fleire av spørsmåla ovanfor; du må søkje dispensasjon etter plan- og bygningslova §§ 19-1 og 19-2 frå planen. Dispensasjon må være godkjent før du kan gå vidare. Sjå eige rettleiingsark om dispensasjon.</li> <li>• Har du KUN svart JA eller IKKJE RELEVANT på nokre av spørsmåla ovanfor; fortsett gjennom sjekklista for å sjå om du kan bygga utan å søkje.</li> </ul>				
Er det du skal bygge i samsvar med følgjande reglar:	a. <u>Plan- og bygningslova § 1-8</u> , forbod mot tiltak i 100-meters sone mot sjø. (Anna avstand kan være fastsett i plan).			
	b. <u>Plan- og bygningslova § 29-1</u> om utforming av tiltak og <u>§ 29-2</u> om visuelle kvalitetar (estetikk).			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om du har svart NEI for pkt a; du må søkje dispensasjon etter plan- og bygningslova §§ 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 omprosjektera. Det er ikkje aktuelt med dispensasjon frå pbl §§ 29-1 og 29-2.</li> <li>• Har du IKKJE svart NEI på nokon av spørsmåla ovanfor; fortsett gjennom sjekklista for å sjå om du kan bygge utan å søkje.</li> </ul>				
Må nokre av følgjande myndigheiter kontaktast i samband med det du skal bygga? Dersom ja; har du vore i kontakt med dei, og er det du skal bygga i samsvar med krav/samtykkje frå desse?	a. Ureiningsmyndigheit. <i>Kan for eksempel være aktuelt om byggegrunnen er ureina.</i>			
	b. Jordlovsmyndigheit. <i>Kan være aktuelt i enkelte tilfelle ved bygging av frittstående bygg på landbrukseigedom.</i>			
	c. Kulturminnemyndigheit. <i>Kan for eksempel være aktuelt om du har automatisk freda kulturminner på eller nær eigedomen, ved tilbygg på verneverdig bygg eller eigedom eller bygg oppført før ca. 1900 (Sefrak-registrert) m.m.</i>			
	d. Jernbanemyndigheit. <u>Jernbanelova § 10</u> har reglar om byggeforbod innan 30 meter rekna frå nærmaste spors midtlinje. (Anna avstand kan være fastsett i plan).			
	e. Vegmyndigheit. <u>Veglova § 29</u> har følgjande reglar om byggegrenser; 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter. (Andre avstandar kan være fastsett i plan).			
	f. Kommunal vann- og avløpsmyndigheit vedkomande plassering av VA-leidningar og eventuell bygging nær desse.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om det du skal bygga ikkje er i samsvar med krav frå ovannemnde myndigheiter, kan du IKKJE bygga utan å søkje.</li> <li>• Om det du skal bygga ikkje treng uttale eller samtykkje frå nokon av ovannemnde myndigheiter, eller du har fått alle nødvendige samtykkjer; kan du no bygga utan å søkje.</li> </ul>				

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

Husk at du sjølv er ansvarleg for at alle reglane vert ivareteke, også dei som følgjer av teknisk forskrift (TEK10). Husk også at det er lurt å informere naboane dine før du byrgjar å bygga. Lukke til!