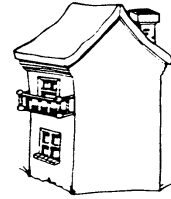


**VERANDA, BALKONG OG TERRASSE**

Søknad vert sendt til:

**Stranda kommune, Øyna 13, 6200 Stranda****Definisjonar som ofte vert nytta:**

- Veranda: Open eller overbygd opphaldsplass som tilbygg til bustad. Kan også vere innebygd.  
 Balkong: Open bygningsdel plassert framfør dør, utkraga frå vegg, opphengt, utan støtte nedanfrå, omkransa av eit rekkverk. (Figuren øvst til høgre viser ein balkong.)  
 Terrasse: Planert avsats for utvendig opphald, med eller utan platting av ulik materiale og med direkte tilkomst frå terreng, ikkje overbygd.

**Kva for verandaer, balkongar og terrassar er friteke frå søknadsplikt og kven er søknadspliktige?**

Når du skal byggja terrasse eller veranda er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Avhengig av terrassen eller verandaen sin storleiken, høgd over terreng og avstand til eigedomsgrense, kan det vera at du;

1. Kan byggja utan å søkja (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkja, men kan som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggja) sjølv vera ansvarleg for søknaden og byggearbeida.
3. Må søkja og søknaden må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbygger etter byggesaksforskrifta (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utføring må utførast av føretak som tar på seg ansvar som henholdsvis ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande, eventuelt sjølvbygger, med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utførast av føretak som tar på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tar på seg ansvar må tilfredsstillere krav til kvalitetssikring jf. SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf. SAK10 kapittel 11.

For balkong er det berre kategori tre som er aktuell.

Her er tre tabellar med meir informasjon om dei ulike kategoriane:

<b>1. Ikkje søknadspliktig etter <u>plan- og bygningslova § 20-5</u> og <u>SAK10 § 4-1</u>:</b>	
<b>Kva tiltak gjeld dette for?</b>	<b>Kven er ansvarleg for kva?</b>
<b>Terrasse med høgd inntil 0,5 m over ferdig planert terreng.</b>	Ein terrasse, eit utegolv, ein platting med denne høgda er ikkje søknadspliktig. Den er ikkje å rekna som eit tiltak (tiltak = det du skal byggja) etter plan og bygningslova (pbl) § 20-1 . Reglane om avstand til nabogrense etter pbl § 29-4 gjeld difor heller ikkje. Direktoratet for byggkvalitet uttalar i rettleiinga til SAK10 § 4-1 at dette gjeld sjølv om utegolvet er bygd saman med annan bygning eller konstruksjon. Du kan altså vanlegvis byggja terrasse med høgd inntil 0,5 m utan å søkja. Det er ingen avgrensingar for kor stor grunnflate den kan ha.  Vær merksam på at arealplan som gjeld for eigedomen, som til dømes kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, kan innehalda føresegner som seier noko anna.
<b>Mindre verandaer og terrassar med høgd meir enn 0,5 m over ferdig planert</b>	Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal bygga) følgjer reglane i <u>plan- og bygningslova</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan,

**VERANDA, BALKONG OG TERRASSE**

<p><b>terreng og bebygd areal (BYA) ikkje over 15 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Verandaen eller terrassen skal plasserast minst 4,0 m frå nabogrensa.</b></p> <p>Sjå målereglar i <u>byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-3.</u></p>	<p>og andre løyve. Tiltaket må heller ikkje koma i strid med anna regelverk, som til dømes <u>veglova</u> sine reglar til avstand og avkøyring eller byggeforbodssone etter <u>jernbanelova</u>.</p> <p>Dersom du skal byggja i nærleiken av leidningar i grunnen rår vi til at du kontaktar kommunen for å forhøyra deg om eventuelle avstandsreglar.</p> <p>Meir informasjon om kva du må undersøkje og kven du må kontakta før du eventuelt kan byggja utan å søkja finn du i informasjonsarket «<i>Kva må vera i orden for at du skal kunna byggja garasje eller små tilbygg utan å søkja.</i>»</p> <p>Før du byrjar å byggja rår vi til at du informerer naboane dine.</p> <p><b>Når du er ferdig med å byggja må du informera kommunen om kva du har bygd og kvar det er plassert på eigedomen. Dette for at kommunen skal kunna oppdatere kart- og matrikkeldata. (Matrikkelen er det offisielle landsdekkande eigedomsregisteret.)</b></p>
--	--

**ByggSøk**

Dersom du skal terrasse, veranda eller balkong som er søknadspliktig, rår vi til at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning ([www.byggsok.no](http://www.byggsok.no)). Systemet er gratis og nettbasert, og du får rettleiing om utfyllinga undervegs. Ved å bruka ByggSøk får du samstundes ein betre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommunar har redusert gebyr for søknader som vert sendt inn via ByggSøk.

<p><b>2. Søknadspliktige tiltak som du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal bygge) kan være ansvarleg for sjølv etter plan- og bygningslova § 20-4 og SAK10 § 3-1:</b></p>	
<p><b>Kva tiltak gjeld dette for?</b></p>	<p><b>Kven er ansvarleg for kva?</b></p>
<p><b>Veranda / terrasse *) med bebygd areal (BYA) ikkje over</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 m<sup>2</sup> som tilbygg</li> <li>• 70 m<sup>2</sup> frittliggande på bebygd eigedom</li> </ul> <p>*) Terrasse med høgd meir enn 0,5 m over ferdig planert terreng.</p>	<p>Du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal bygge) kan søke sjølv. Vær merksam på at du då sjølv er ansvarleg for at tiltaket følgjer reglane i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, og andre løyver.</p> <p>Kommunen kan føra tilsyn og be om at du blant anna dokumenterer korleis krava i byggteknisk forskrift (TEK10) er teke omsyn til.</p>
<p><b>Søknaden skal sendast inn i eit eksemplar. I følgje SAK10 § 5-4 skal den innehalde:</b></p>	
<p><b>Søknadsblankett.</b> nr. 5153<sup>*)</sup> Blanketten vert fylt ut slik at den viser korleis tiltaket fyller krava i plan- og bygningslov, tilhøyrande forskrifter og arealplan.</p>	
<p><b>Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel.</b> Naboar og tverrbuarar skal varslast. nr. 5155 og 5156 Dersom det vert søkt om dispensasjon, skal det varslast særskilt om dette. Søknaden kan ikkje sendast til kommunen før frist for nabomerknader er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Nabovarsel – innhald og varslingsmåtar</i>».</p>	
<p><b>Eventuelle merknader frå naboar</b> med utgreiing for korleis merknadane eventuelt er teke omsyn til.</p>	
<p><b>Situasjonsplan.</b> Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan tingast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Situasjonsplan – kva vert kravd?</i>»</p>	
<p><b>Teikningar og eventuell utgreiing</b> som viser korleis tiltaket tilfredsstillar krav i plan- og bygningslov, forskrifter og reguleringsplan. Dei skal være i målestokk, f. eks. 1:100. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Teikningar – kva vert kravd?</i>»</p>	
<p><b>Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheiter</b> (vegmyndigheit etc.)</p>	
<p><b>Eventuelt søknad om dispensasjon</b> *. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, er det krav til grunngeven søknad etter plan- og bygningslova § 19-1. Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4 og teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Dispensasjon</i>».</p>	

\* Ikkje aktuelt som eige vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning.

Dei 4-sifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på [Direktoratet for Byggekvalitet](http://Direktoratet for Byggekvalitet) sine sider.

**VERANDA, BALKONG OG TERRASSE****3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningslova § 20-3:**

Kva tiltak gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<b>Veranda og terrassar som er større enn dei som er omtalt i tabell 1 og 2, og alle balkongar.</b>	Søknad om større veranda eller terrasse og om balkong må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som <u>ansvarleg søkjar</u> , eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som <u>sjølvbyggjar</u> . For at du skal kunne bli godkjent som sjølvbyggjar er det ein føresetnad at du har nødvendig kompetanse sjølv, eller at du knyter til deg nokon med slik kunnskap.
<b>Søknaden skal sendast inn i eit eksemplar. I følgje <u>SAK10 § 5-4</u> skal den innehalde:</b>	
<b>Søknadsblankett</b> , inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar	nr. 5174*, 5175* og ev. 5184* og 5187*
<b>Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel.</b> Naboar og tverrbuarar skal varslast. Dersom det vert søkt om dispensasjon, skal det varslast særskilt om dette. Søknaden kan ikkje sendast til kommunen før frist for nabomerknader er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar</i> ».	nr. 5155 og 5156
<b>Eventuelle merknader frå naboar</b> med utgreiing for korleis desse eventuelt er teke omsyn til.	
<b>Situasjonsplan</b> med bygget innteikna i målestokk. Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan bestillast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva vert kravd?</i> »	
<b>Teikningar.</b> Plan, snitt og fasadar i målestokk, f. eks. 1:100. og dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finner meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva vert kravd?</i> »	
<b>Gjennomføringsplan</b> med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjeningsområder og etter tiltaksklassar, kontrollområder, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.	nr. 5185*
<b>Erklæring om ansvarsrett</b> for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande	nr. 5181* og ev. 5184* og 5187*
<b>Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheiter</b> som nemnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndigheit etc.)	
<b>Eventuelt søknad om dispensasjon</b> . Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, er det krav til grunngeven søknad etter <u>plan- og bygningslova § 19-1</u> . Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med <u>plan- og bygningslova § 29-4</u> og teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Dispensasjon</i> ».	

\* Ikkje aktuelt som eige vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning.

Dei 4-sifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

**Når kan du begynne å bygge?**

Om det du skal bygga ikkje er søknadspliktige, kan du starta bygging med ein gong du har avklart at vilkåra for fritak frå søknadsplikt er oppfylt. Sjå eige informasjonsark om «Kva som må vera i orden for at du skal kunna bygga garasjar eller små tilbygg utan å søkja».

Om det du skal bygga er søknadspliktig kan du ta til med bygginga tre veker etter at søknaden er motteke av kommunen viss følgjande vilkår er oppfylt etter plan- og bygningslova § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil seia at den inneheld all naudsynt informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med reglar gjeve i eller i samsvar med pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand).
- Det er ikkje naudsynt med ytterlegare løyve, samtykke eller utsegn frå anna myndigheit etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje finst nabomerknader. \*)
- Kommunen har ikkje gjeve deg melding om forlenga sakshandsamingsfrist etter SAK10 § 7-3.

\*) Dette vilkåret gjeld ikkje dersom tiltaket er slik at du som tiltakshavar kan søkja sjølv utan å bruka ansvarlege føretak. Sjå tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.

Er ikkje desse vilkåra oppfylt, må du venta med å byggja til du har fått skriftleg løyve frå kommunen. Kommunen har då ein frist på 12 veker til å gje deg svar. Sjå pbl § 21-7.

**Når du har søkt om og fått løyve kan du ikkje ta i bruk terrassen, verandaen eller balkongen før du har fått ferdigattest, eventuelt mellombels bruksløyve.**