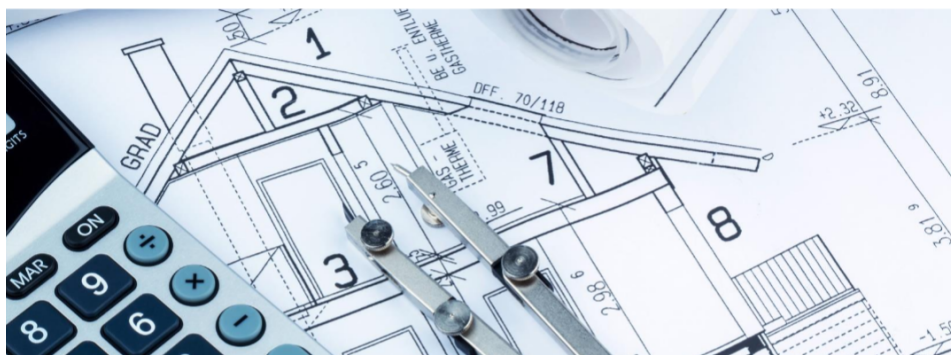




Hva må byggemeldes og hva er unntatt?

- med gjennomgang av veiledningsmaterieill -



v/ Bjørg Kristin Langnes, www.infinita.no
og Elling Bollestad, Ringsaker kommune

Regler og retningslinjer



- Plan- og bygningsloven
- Byggesaksforskriften - SAK10 (med veiledning)
- Byggteknisk forskrift - TEK10 (med veiledning)
- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
- Annet regelverk (f.eks vegloven)

Regler og retningslinjer



www.dibk.no

Hva må søkes om og hva er unntatt?



Plan- og bygningsloven:

- § 20-1 – tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
- § 20-2 - søknadsplikt
- § 20-3 – tiltak som må ha ansvarlig søker (SØK)
- § 20-4 – tiltak som kan søkes av tiltakshaver
- § 20-5 – tiltak unntatt søknadsplikt
- § 20-6 - Unntak for tiltak som behandles etter annet lovverk

Hva må søkes om og hva er unntatt?



Byggesaksforskriften (SAK10):

- kapittel 3 og 4 lister opp hva tiltakshaver kan søke om selv og hva som er unntatt søknadsplikt.
 - ALT som IKKE er opplistet der jf pbl § 20-1 er søknadspliktig jf pbl § 20-2, med krav om ansvarlige foretak

Unntak fra søknad for inntil 50 m² BYA frittliggende bygning (garasje o.l.)

- Ikke til varig opphold eller beboelse
- 4,0m møne- og 3,0m gesimshøyde - 1 etasje og uten kjeller
- 1 meter fra nabogrense og fra bygning på egen eiendom
- Ikke over ledninger i grunnen



Unntak fra søknad for mindre tilbygg inntil 15m²



- Utvidelse av grunnflate
- På bakken
- Samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) ikke over 15 m²
- Ikke rom til varig opphold eller beboelse
- Inntil 4,0 m fra nabogrense
- Eksempler på slike tilbygg: terrasse, åpent overbygget inngangsparti, ved- /sykkel-bod

Hva mer er unntatt?



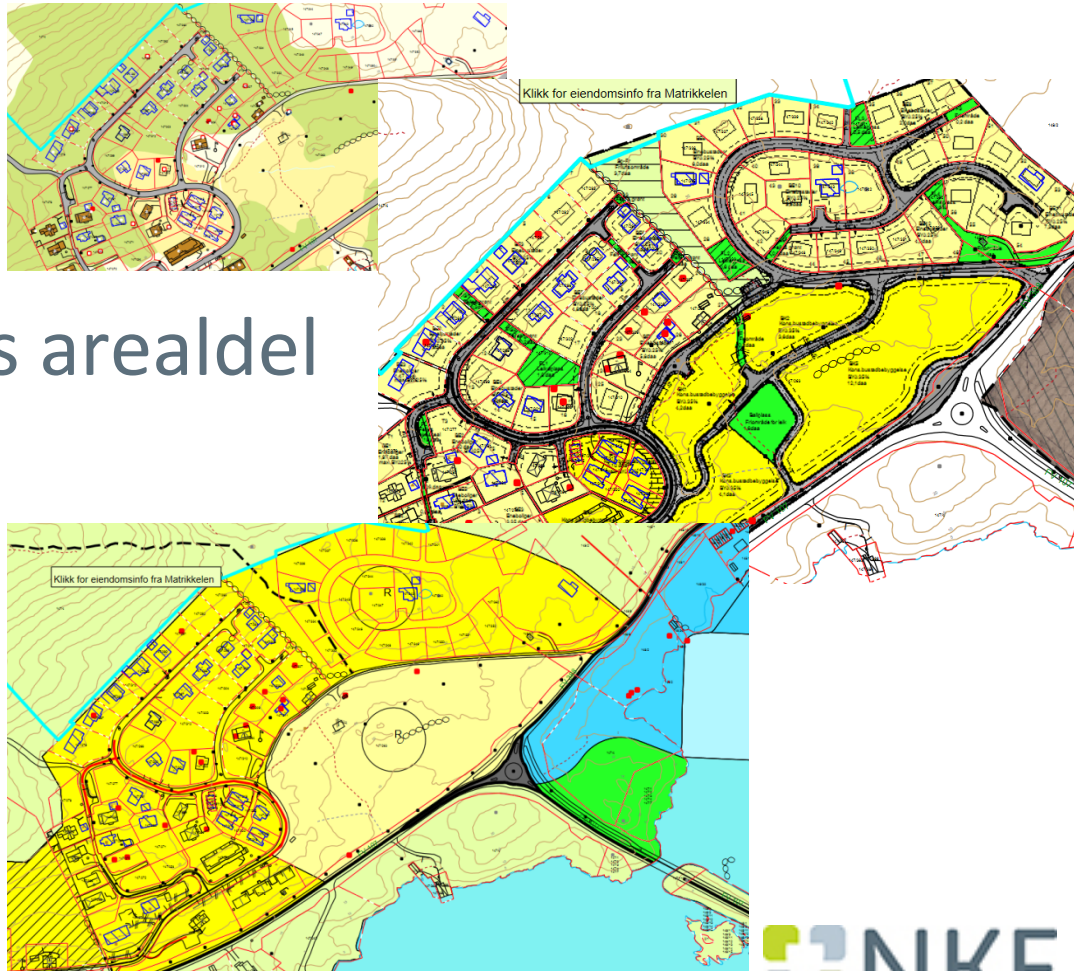
- SAK10 § 4-1;
 - c. Mindre tiltak i eksisterende bygg
 - d. mindre tiltak utendørs

For mer om dette - se infoarket *Byggeplaner – hva er unntatt og hva må du søke om? Og Tiltakslista* (utdelt)

Kart og plan – viktige utgangspunkt



- Kartgrunnlag
- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
 - Områdeplan
 - Detaljplan



Byggeforbud mot sjø



§ 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Kommuneplanbestemmelse



5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredt

1) Disse bestemmelsene (kap 5.2) gjelder for nærmere angitte eiendommer med eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, vist på kart som LNF-spredt jfr pbl §11-7 nr 5b.

2) På eiendommer med boligbebyggelse kan det for eksisterende boligbygg tillates fasadeendring, innvendige arbeider samt rivning (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr 2). **Det kan i tillegg tillates igjenoppføring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus. Samlet bebyggelse kan tillates inntil 300 m² BRA og 350 m² BYA forutsatt at vilkårene i plan og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt.** (Se retningslinje h.) Det er en forutsetning for tillatelse at tiltaket ikke strider mot noen hensyn som nevnt i bestemmelsen kap. 5.1 punkt 2. Tiltak må ikke føre til etablering av nye boenheter.

Bestemmelse reguleringsplan



1.1.2 Utnyttelse

I områdene kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende uthus eller anneks.

Bebyggelse med bruksareal inntil 125 m² BRA og bebyggt areal inntil 145m² BYA

kan oppføres innen følgende områder:

Feltnavn Tomtenummer

H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7 alle tomter

H8 tomtene 39-40

H9, H10, H11, H12 alle tomter

H 13 tomtene 63, 69 og 70

H16 tomt 81

H17 tomt 85

H18, H19 alle tomter

Innenfor disse rammene tillates oppført 1 uthus eller 1 anneks på inntil 30 m² BRA.

Bestemmelse reguleringsplan



Bebyggelse med bruksareal minimum 50 m² og maksimalt 65 m² BRA og bebygd areal inntil 75 m² BYA kan oppføres innenfor følgende områder:

Feltnavn Tomtenummer

H8 Tomtene 31 – 38

H13 Tomtene 64 – 68

H14 Tomtene 71 – 76

H15 Tomt 77

H16 Tomtene 78-80

H17 tomtene 82-84

Fritidsboligen skal i første byggetrinn være minimum 50 m² BRA. **Innenfor rammene tillates oppført 1 uthus på inntil 10 m² BRA.**

Innenfor disse områdene kan uthus/garasje plasseres inntil 1 m fra nabogrensen.

Oppstillingsplass for biler skal ikke medregnes.

Annet regelverk



Samordningsplikt jf SAK10 § 6-2, med følgende myndigheter:

- Vei
- Forurensning
- Jernbane
- Jordlov
- Friluft
- Kulturminne
- Bergverk
- Reindrift
- Helse
- Arbeidstilsyn
- Brann
- Kirke
- Luftfart
- Havn

Vegloven



§ 29. Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, **dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.** Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn.

Byggegrensene skal gå i ein avstand på 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (anten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

Krav til søknad og dokumentasjon



- Finnes i SAK10 kap. 5
- Saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, jf. forvaltningslovens § 17.
- Hovedansvaret med å opplyse saken ligger hos den som søker

Krav til søknad og dokumentasjon



- Søknadskjema / ByggSøk (eller tilsvarende)
- Nabovarsel ^{*)} (inkl. varsel om disp. hvis relevant)
- Situasjonsplan ^{*)}
- Tegninger ^{*)}
- Ev. begrunnet søknad om dispensasjon ^{*)}
- Ansvarlige foretak når krav om det, samt gjennomføringsplan
- Annet relevant

¹⁷ ^{*)} Se NKF' s infoark 😊

NKF's informasjonsark - hvor mange og for hvem?

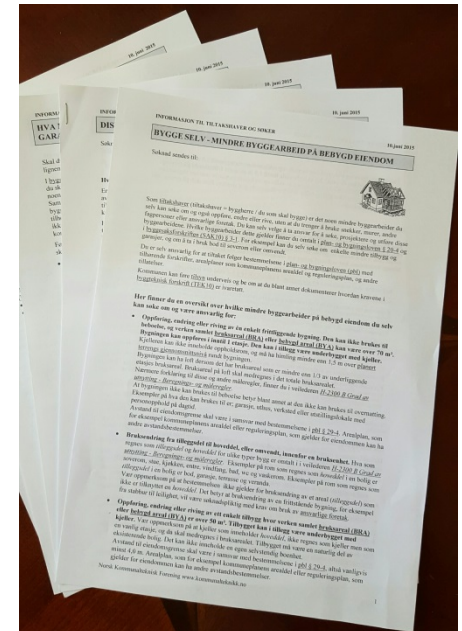


- Målgruppe
 - Tiltakshavere
 - Ansvarlige søkere
- Pr i dag 12 + 10 = 22 ark
- Bokmål (og nynorsk) de 12 første

Bruk av arkene

Bruksområder:

- I servicetorg
- På kommunens hjemmeside
- Annet?



Hvor finner du de?



- 12 ark tilgjengelige for alle på DIBK's infoside
 - Fram til 1. juli 2016
 - PDF-format
 - De viktigste i forhold til regelendringene fra 1. juli 2015
 - Utarbeidet i samarbeid med DiBK
- + 10 ark til er tilgjengelige for kommuner som deltar i nettverkssamarbeidet i regi av NKF byggesak på NKF's intranett
 - Word-format

Hvilke tema?



Ark som finnes tilgjengelige for alle på www.dibk.no :

4 helt nye:

- 1.Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke?
- 2.Dispensasjon: Hva er dispensasjon og hvordan søker du om å få dispensasjon?
- 3.Tegninger: Når må du legge ved tegninger i byggesøknaden og hvordan skal de utformes?
- 4.Situasjonsplan: Hva er en situasjonsplan og hvordan skal den utformes?

Hvilke tema?



Ark som finnes tilgjengelige for alle på www.dibk.no :

5.Byggeplaner: Hva er unntatt og hva må du søke om?

6.Nabovarsel – innhold og varslingsmåter

7.Bygge selv: Mindre byggearbeid på bebygd eiendom

8.Garasje, bod og lignende

9.Tilbygg til bolig

10.Gjerde og levegg

11.Veranda, balkong og terrasse

12.Forstøtningsmur

Hvilke tema?



Ark som er tilgjengelige kun for medlemskommuner på intranettet under www.kommunalteknikk.no:

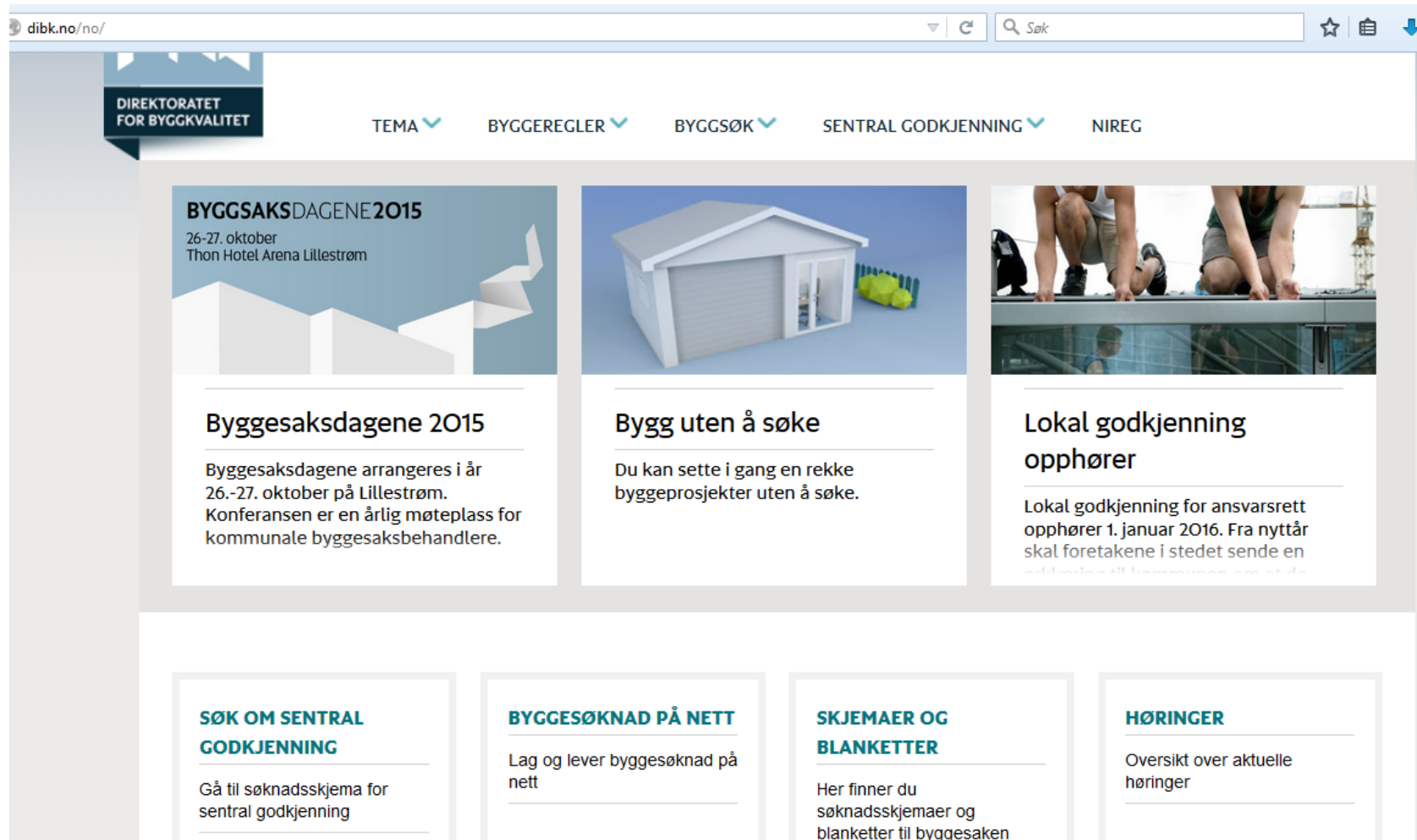
1. Enebolig og fritidsbolig
2. Større bygg
3. Etablering av ny leilighet i eksisterende bygg
4. Bruksendring
5. Driftsbygninger i landbruket
6. Fasadeendring
7. Pipe og ildsted
8. Skilt og reklame
9. Forhåndskonferanse
- 23 10. Veiledning for etablering av familiebarnehage

Bruk av arkene



- Alle kan bruke de 12 arkene som ligger på www.dibk.no
 - Kan ikke tilpasses kommunen
- Kommuner som deltar i nettverkssamarbeidet i regi av NKF byggesak kan bruke alle 22 arkene som sine egne
 - Topp- og bunntekst må beholdes som de er
 - Kommunens kontaktinformasjon og kommunevåpen kan settes inn øverst på arket
 - Eventuell kommunespesifikk info kan tilføyes i teksten

Se www.dibk.no



The screenshot shows the website www.dibk.no. At the top left is the logo 'DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET'. A navigation menu includes 'TEMA', 'BYGGEREGLER', 'BYGGSØK', 'SENTRAL GODKJENNING', and 'NIREG'. The main content area features three cards:

- BYGGSÅKSDAGENE 2015**
26-27. oktober
Thon Hotel Arena Lillestrøm
Byggesaksdagene 2015
Byggesaksdagene arrangeres i år 26.-27. oktober på Lillestrøm. Konferansen er en årlig møteplass for kommunale byggesaksbehandlere.
- Bygg uten å søke**
Du kan sette i gang en rekke byggeprosjekter uten å søke.
- Lokal godkjenning opphører**
Lokal godkjenning for ansvarsrett opphører 1. januar 2016. Fra nyttår skal foretakene i stedet sende en søknad til kommunen om å få...

Below these are four smaller boxes:

- SØK OM SENTRAL GODKJENNING**
Gå til søknadsskjema for sentral godkjenning
- BYGGESØKNAD PÅ NETT**
Lag og lever byggesøknad på nett
- SKJEMAER OG BLANKETTER**
Her finner du søknadsskjemaer og blanketter til byggesaken
- HØRINGER**
Oversikt over aktuelle høringer

Se www.dibk.no




← dibk.no/no/Tema/bygg-uten-a-soke/ 🔍 Søk ☆ 📄 ⬇️ 🏠 📍 🗨️

teruig

Mer hjelp finner du i informasjonsarkene som er utarbeidet av Norsk kommunalteknisk forening (NKF):

- > [Byggeplaner: Hva er unntatt og hva må du søke om?](#)
- > [Bygge selv: Mindre byggearbeider på bebygd eiendom](#)
- > [Hva skal være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke?](#)



Hva må du søke om og hva er unntatt søknadsplikt?

Les mer om dette i informasjonsarkene fra Norsk kommunalteknisk forening (NKF)

- > [Garasjer, boder og lignende](#)
- > [Tilbygg til bolig](#)
- > [Gjerde eller levegg](#)
- > [Støttemur](#)

NABOVARSLING

Husk å varsle naboen!

Skal du sette opp noe som krever at du søker om byggetillatelse fra kommunen, må du varsle naboene først.

- > [Når må du sende nabovarsel?](#)
- > [Bygger naboen uten at du har blitt varslet?](#)
- > [Nabovarsel - innhold og varslingsmøter \(informasjonsark fra NKF - åpnes i nytt](#)

VEILEDNING OG REGELVERK

Kilder til veiledning:

- > [Byggesaksforskriften med veiledning](#)
- > [Informasjonsark fra NKF](#)
- > [Byggforskserien fra Sintef Byggforsk \(betalingstjeneste\)](#)

Lovverket:

- > [Plan- og bygningsloven \(Lovdata\)](#)

Gjennomgang av de 12 informasjonsarkene



Publisert 3. juni 2015

Informasjonsark om de nye byggereglene



Informasjonsark fra NKF er gjort tilgjengelig for den som skal bygge. Arkene gir blant annet informasjon om hva du må søke om og hva som er unntatt søknadsplikten etter 1. juli 2015

Nabovarsel – innhold og varslingsmåter



- Hvorfor skal naboer varsles?
- Hvem skal varsles?
- Når er det krav om nabovarsling?
- Når er det ikke krav om nabovarsling?
- Hva skal et nabovarsel inneholde?
- Hvordan nabovarsler du?
- Hva når nabovarsel er levert?



Dispensasjon

- Hva er en dispensasjon?
- Hva kan det dispenseres fra?
- Hva kan det ikke dispenseres fra?
- Hva skal til for å kunne få dispensasjon?
- Hvordan gå fram for å søke om dispensasjon?
- Hvordan begrunne en dispensasjonssøknad?
- Etter at dispensasjonssøknaden er sendt kommunen
- Når du har fått innvilget dispensasjon
- Annet
- Skjema for søknad om dispensasjon



Pbl § 19-2



§ 19-2. *Dispensasjonsvedtaket*

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom **hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.**

I tillegg må **fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.**

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Tegninger – hva kreves?



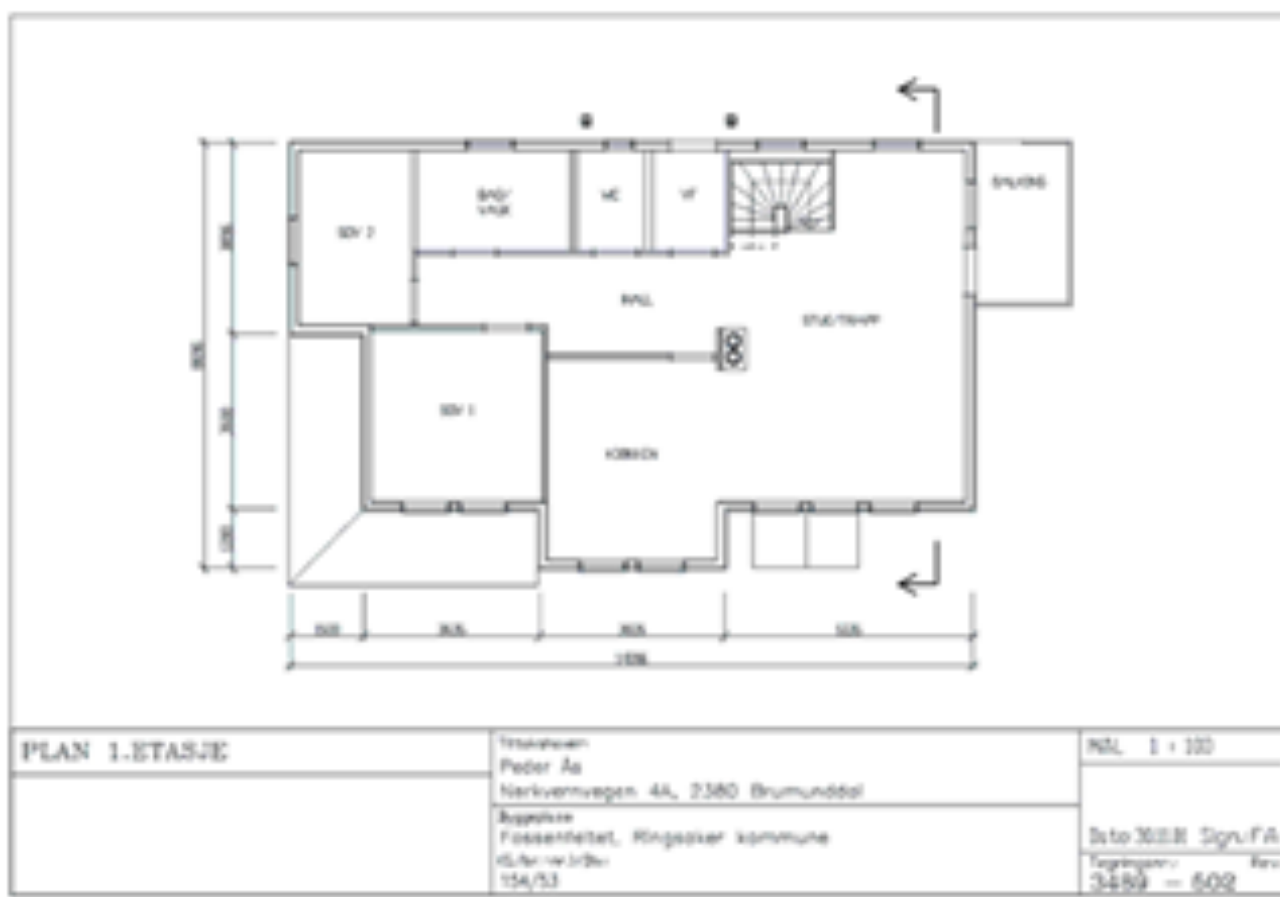
- Når må du sende inn tegninger?
- Hvilke tegninger skal du sende inn?
- Tegningene skal generelt uformes slik...
- På plantegningene skal du vise...
- På fasadetegningene skal du vise...
- På snitt-tegning skal du vise...
- Terrengprofiltegninger
- Perspektivtegninger
- Sjekkliste
- Eksempler på tegninger



Eksempler på tegninger

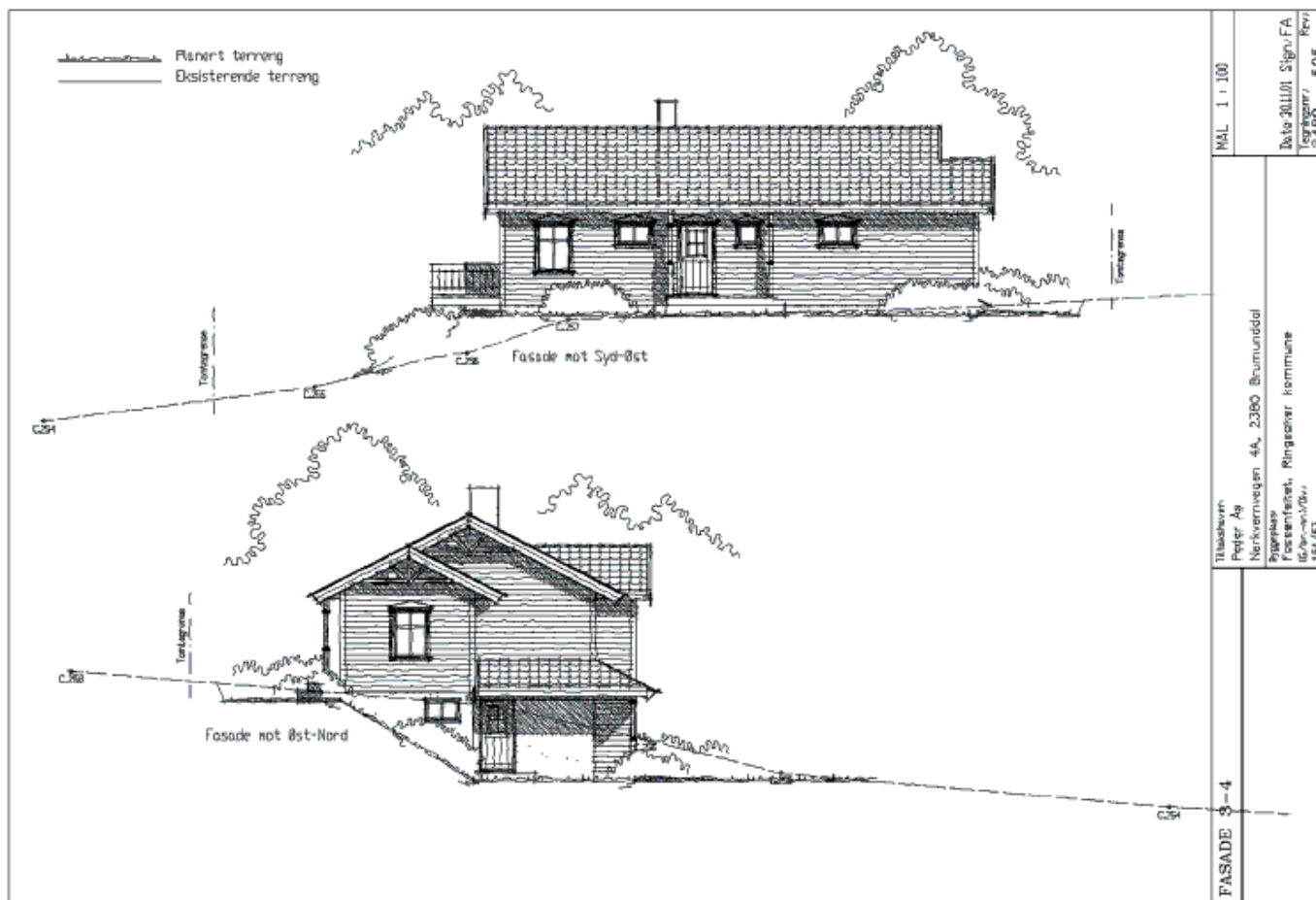


Plantegning:



Eksempler på tegninger

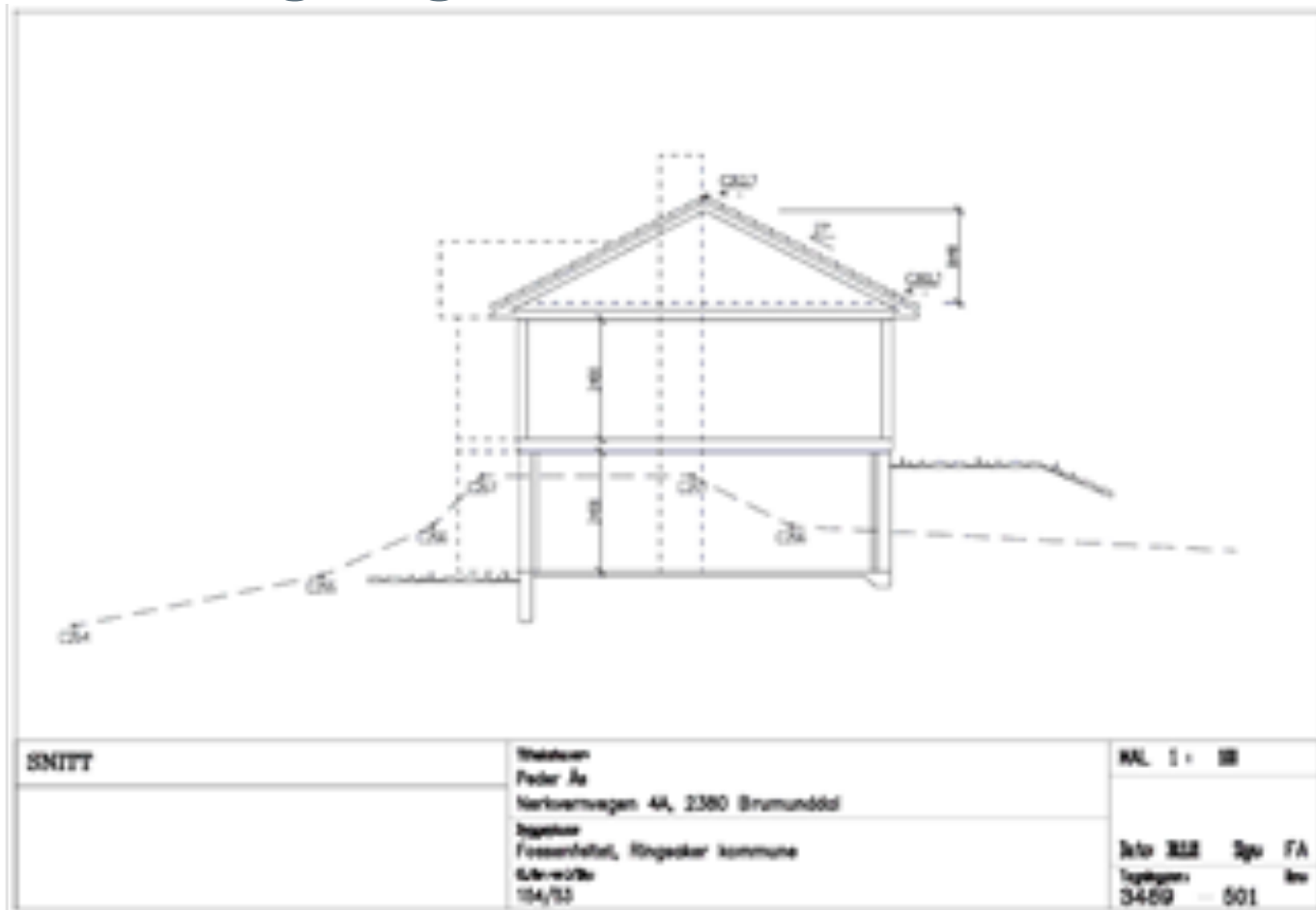
Fasadetegning:



Eksempler på tegninger



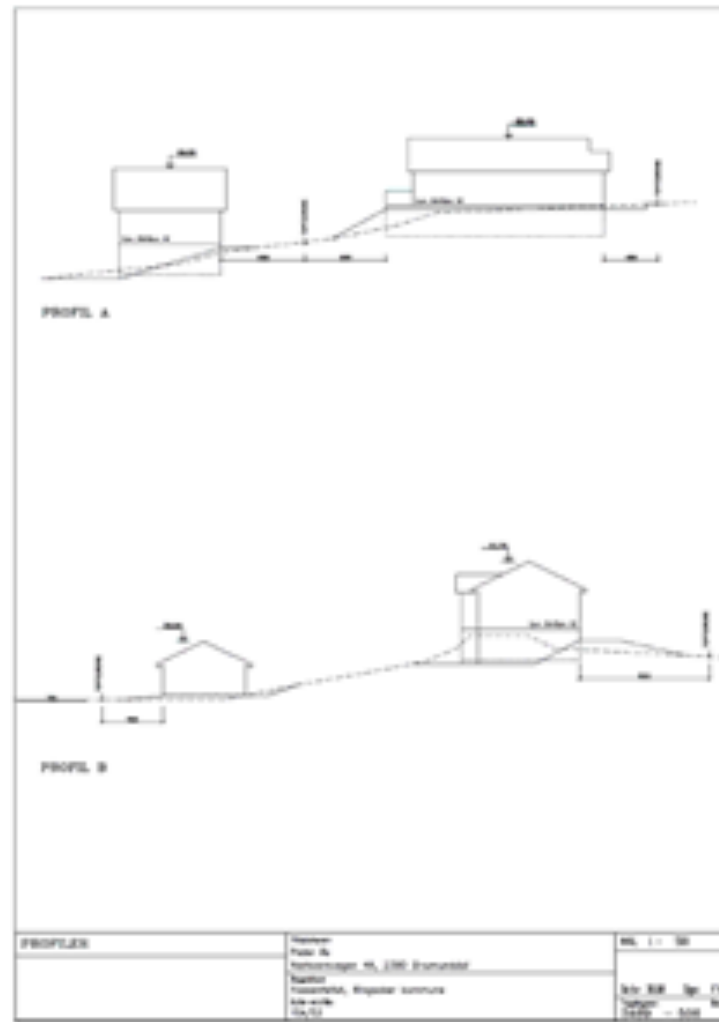
Snitt-tegning:



Eksempler på tegninger:

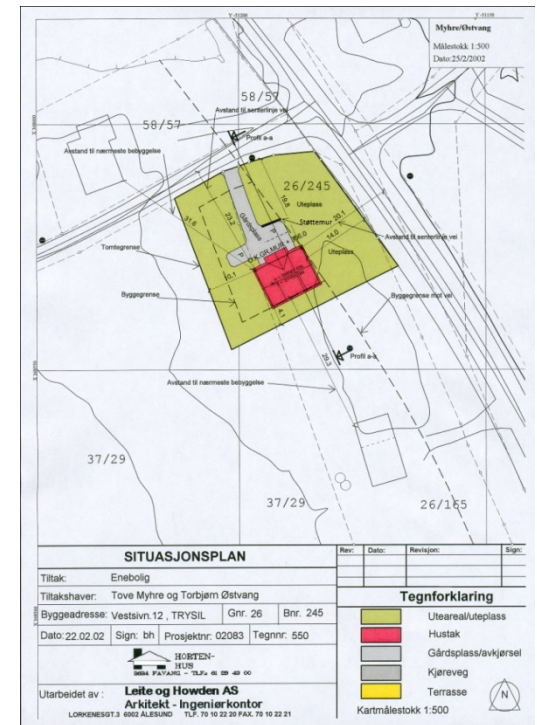


Terrengprofil:

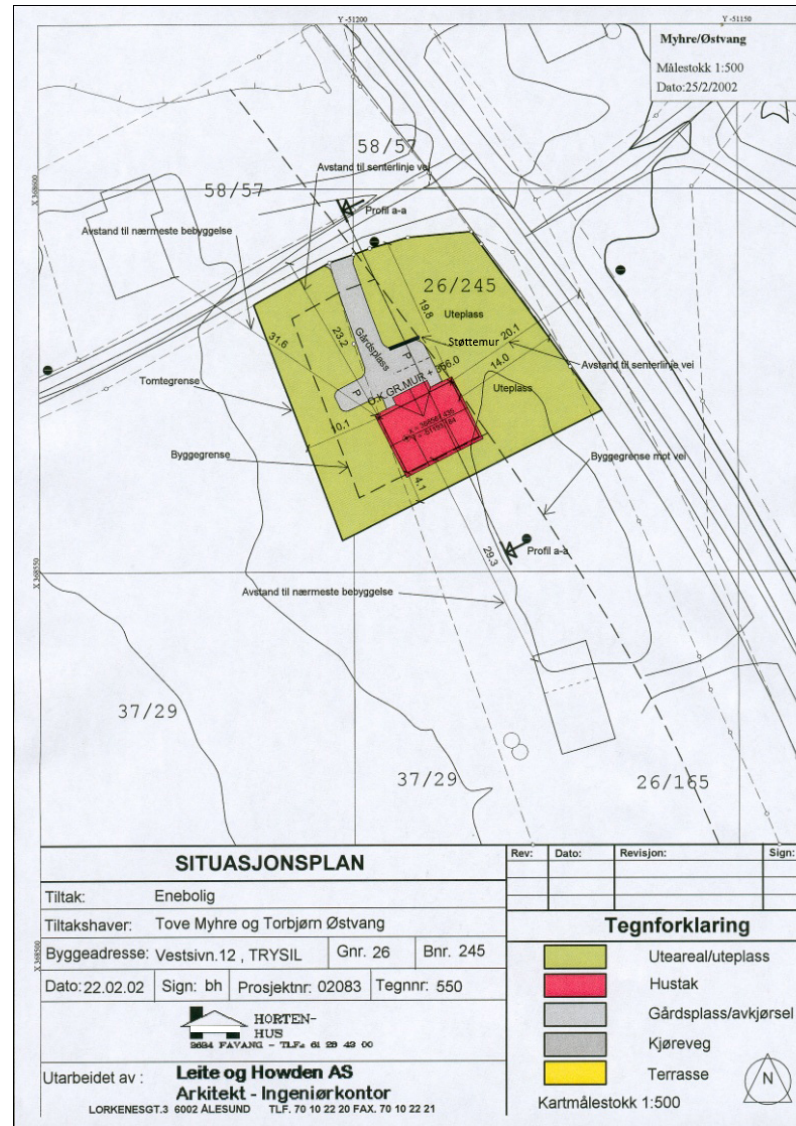


Situasjonsplan – hva kreves?

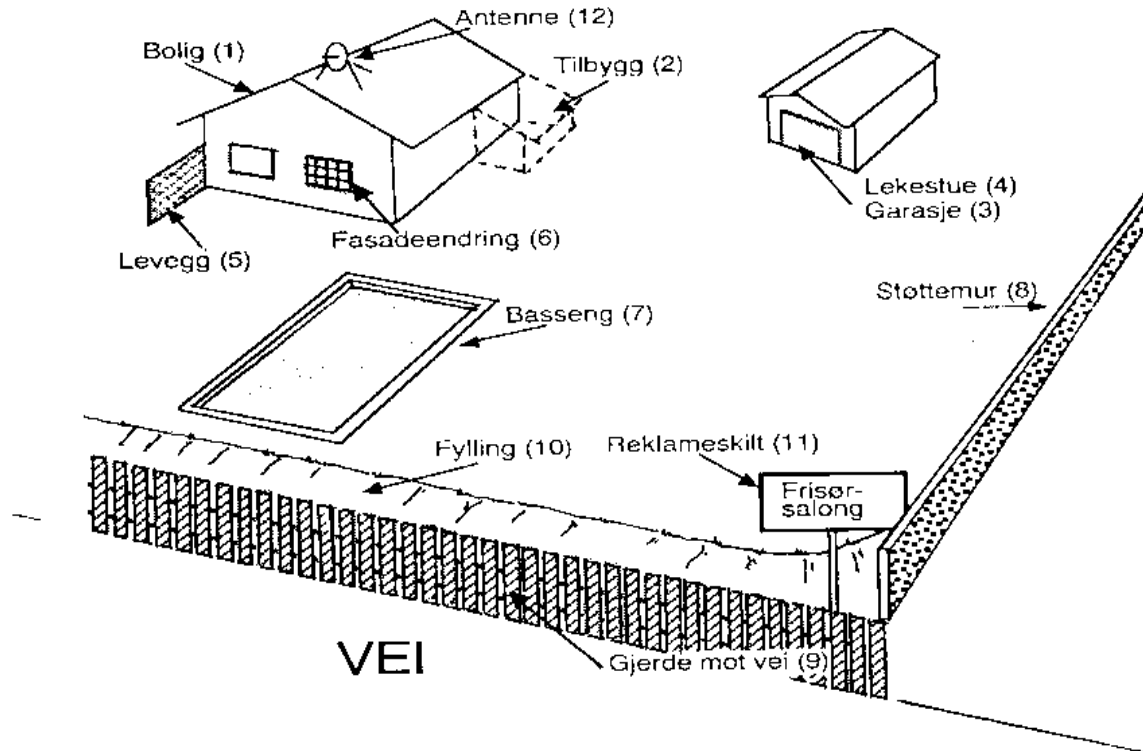
- Når skal du sende inn situasjonsplan?
- Hva er utgangspunktet for en situasjonsplan?
- Hvordan lese og forstå et kart
- Situasjonsplanen skal uformes slik...
- Tegn også inn – i den grad det er relevant for søknaden...
- Eksempel på situasjonsplan og dens innhold



Eksempel på situasjonsplan



Byggeplaner – hva er unntatt og hva må du søke om?



Byggeplaner – hva er unntatt og hva må du søke om?



- Hvem har ansvar for at ting gjøres riktig?
- Det du skal bygge må være i samsvar med arealplanen som gjelder for din eiendom
- Tabell med følgende kolonner:
 - Tiltak
 - Søknad som skal lages og innsendes av foretak med ansvarsrett [pbl § 20-3](#)
 - Søknad som kan lages og innsendes av tiltakshaver [pbl § 20-4](#) og [SAK10 § 3-1](#)
 - Unntatt fra søknadsplikt [pbl § 20-5](#) og [SAK 10 § 4-1](#)

Byggeplaner – hva er unntatt og hva må du søke om?



Vurdering av tiltakstyper – et godt supplerende hjelpemiddel når skal veilede kunder:

NKF Byggesak - Vurdering av tiltakstyper					Rev 01.07.15
Tiltakstyper. Oversikt	Unntak Pbl 20-5 Sak 4-1	Selv. Pbl 20-4 Sak 3-1	Prof. Pbl 20-3	Henvi. / Kommentar	
A					
Akvakultur					
Amfi (utendørs)			X		
Anleggstiltak av mindre art på off. anlegg, som ikke omfatter ledningsanlegg.	X				Avklar med kommunen.
Anneks m/varig opphold. Se bygning.			X		
Ansvarshavende, ansvarsrett					
Antenne, (-system) Parabo l/ panelantenne -Antennesystem h<5m. -Parabol diam. < 1,2 m -Panelantenne plassert på vegg h<2m	X				-Det er tillatt med flere antenner på samme festeanordning. -Ikke antennesystem som er fare for personsikkerhet. -Ikke flere antennesystem på samme sted/fasade.
Antenne, (-system) Utenfor rammene i Pbl §20-4 og 20-5.			X		Evt vurdere unntak Pbl § 20-5g.
Arbeid (utbedr.o.a.) på eks. off. ledn. nett.	X				Avklar med kommunen
Ark på tak			X		
Asymottak deesentrallsert (se også http://odn.dep.norflarkiv/207726/asymotta k.pdf)			X		KRD Asymottak – kommunens behandling etter pbl (26.02.04)
Avfallsstativ, Samling av avfallsstativ / samleplass for avfallsstativ	X	X	X		Avhengig av størrelse /plassering
B					
Baderom, Nytt, Se bygning.					
Baderom, - Se Innredning av våtrom / rørinstall	X				Rehab./utbedr./utvidelse. Nytt våtrom i eksisterende bygg.
Bakkeplanering, se terrenginngrep	X		X		Tiltak berører brannskille- Evt annet lovverk / Landbruk -

Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke?



- Infoarket er i hovedsak for følgende unntak
 - bygging, endring eller riving av garasje, uthus, hobbybod e.l. på inntil 50 m²
 - bygging av nærmere definerte tilbygg på maks 15 m²
- Tiltakshaver er ansvarlig for at
 - Tiltaket utføres i samsvar med pbl's bestemmelser med tilhørende forskrifter, arealplaner og tillatelser
 - Tiltaket ikke er i strid med annet regelverk

Hva må være i orden...

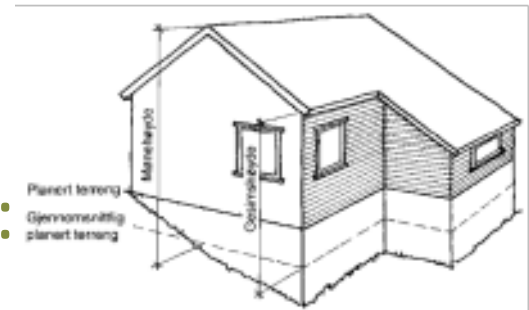


- Tiltaket må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området; Vær obs på at
 - Tiltak i uregulerte områder og LNFR-områder krever ofte dispensasjon
 - 100-meters byggegrense til sjø og vassdrag
 - Dersom tiltaket avhenger av dispensasjon, kan tiltakshaver søke dispensasjon uten å søke om tillatelse til tiltak. Tiltak ellers unntatt søknadsplikt kan oppføres hvis dispensasjon innvilges.
- Veglovens avstands- og frisiktskrav
- Jernbanelovens avstandskrav
- Tillatelse eller samtykke fra ev. andre myndigheter

Hva må være i orden...



- Vilkår spesielt for frittliggende bygninger som garasjer o.l.
 - Bebygd eiendom
 - Maksgrense for areal
 - Maksgrense møne- og gesimshøyde
 - Etasjeantall
 - Avstand til eiendomsgrense og bygg på egen eiendom
 - Ikke til beboelse
 - Ikke over vann- og avløpsledninger
- Hvordan måle møne-/ gesimshøyde:



Hva må være i orden...



- Vilkår spesielt for mindre tilbygg
 - Maksgrense for areal
 - Avstand til eiendomsgrense
 - Ikke rom for varig opphold eller til beboelse
- Om nabovarsling
 - Ikke krav for unntakene
- Tiltakshavers forpliktelser etter at arbeidet er utført
 - Underrette kommunen om størrelse og plassering
- Generelt
- Sjekkliste

Bygge selv – mindre byggearbeid på bebygd eiendom

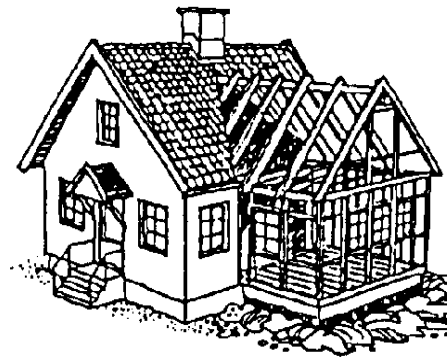


- De arbeidene tiltakshaver selv kan oppføre, endre eller rive uten å bruke ansvarlige foretak
- Hvilke arbeider dette gjelder for
 - Frittliggende bygning inntil 70 m² BYA eller BRA, i 1 etasje + kjeller
 - Bruksendring tilleggsdel – hoveddel, eller omvendt
 - Tilbygg inntil 50 m² BYA eller BRA + kjeller
 - Skilt- og reklameinnretning av bestemt størrelse

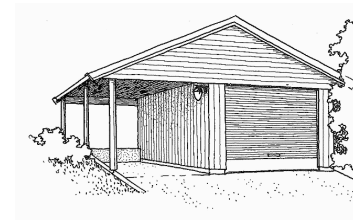
Bygge selv – mindre byggearbeid på bebyggd eiendom



- Tabell med oversikt over hva en søknad skal inneholde
- Når kan du begynne å bygge?

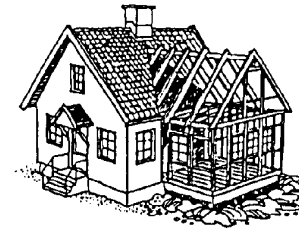


Garasje, bod o.l.



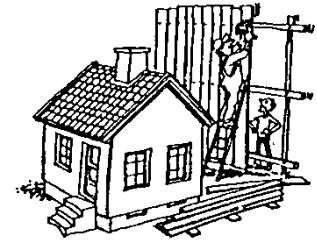
- Innledning
- 3 tabeller; Hvilke bygg og hvem er ansvarlig for hva? Samt hva skal søknaden inneholde?
 1. Ikke søknadspliktig
 2. Søknadspliktig, tiltakshaver kan søke selv
 3. Søknadspliktig, med krav om ansvarlige foretak
- Generelt om utforming av garasjer
- Når kan du begynne å bygge?

Tilbygg til bolig



- Definisjoner
- 3 tabeller; Hvilke tilbygg og hvem er ansvarlig for hva? Samt hva skal søknaden inneholde?
 1. Ikke søknadspliktig
 2. Søknadspliktig, tiltakshaver kan søke selv
 3. Søknadspliktig, med krav om ansvarlige foretak
- Noen råd om prosjektering av tilbygg
- Når kan du begynne å bygge?

Gjerde og levegg



- Definisjoner
- 3 tabeller; Hvilke tiltak og hvem er ansvarlig for hva? Samt hva skal søknaden inneholde?
 1. Ikke søknadspliktig
 2. Søknadspliktig, tiltakshaver kan søke selv
 3. Søknadspliktig, med krav om ansvarlige foretak
- Når kan du begynne å bygge?

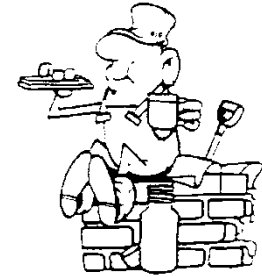
Veranda, balkong og terrasse



- Definisjoner
- 3 tabeller; Hvilke tiltak og hvem er ansvarlig for hva? Samt hva skal søknaden inneholde?
 1. Ikke søknadspliktig
 2. Søknadspliktig, tiltakshaver kan søke selv
 3. Søknadspliktig, med krav om ansvarlige foretak
- Når kan du begynne å bygge?



Forstøtningsmur



- Innledning
- 3 tabeller; Hvilke tiltak og hvem er ansvarlig for hva? Samt hva skal søknaden inneholde?
 1. Ikke søknadspliktig
 2. Søknadspliktig, tiltakshaver kan søke selv
 3. Søknadspliktig, med krav om ansvarlige foretak
- Noen råd og forutsetninger når du skal sette opp forstøtningsmur
- Når kan du begynne å bygge?

Spørsmål

