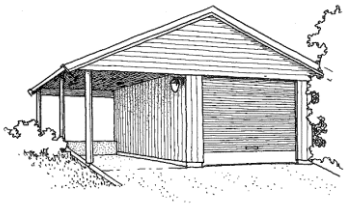
HVA MÅ VÆRE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTEN Å SØKE?



Skal du bygge, endre eller rive garasje, uthus, hobbybod eller lignende på inntil 50 m^2? Eller bygge et tilbygg på maksimalt 15m^2?

I byggesaksforskriftens (SAK10) § 4-1 er disse tiltakene (tiltak = det du skal gjøre) unntatt fra kravet om søknadsplikt. Det vil si at du i noen tilfeller kan bygge uten å sende søknad til kommunen først. Samme bestemmelse sier at tiltakshaver (tiltakshaver = du som skal bygge) har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk. Annet regelverk kan for eksempel være veglov, kommunal vegnormal, kulturminnelov, lov om naturmangfold mm.

Før du kan begynne å bygge, endre eller rive uten å søke, må du altså forsikre deg om at det du skal gjøre oppfyller bestemmelsene for å være unntatt fra søknadsplikt. Dette må være i orden:

- Det du skal bygge må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området. De ulike plantypene du kan måtte forholde deg til er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Reguleringsplan kan igjen enten være en områdeplan eller en detaljplan. Med andre ord må tiltaket ikke være i strid med planformål, grad av utnytting, byggegrenser, avstands- og høydebestemmelser, krav til utforming (tilpasning til omgivelsene) etc. Dersom det gjelder bevaringsverdige bygg eller områder må tiltaket avklares med kommunen. Planbestemmelser for din eiendom kan du finne ut av ved å kontakte kommunen. Mange kommuner har planer og planbestemmelser liggende elektronisk slik at du selv kan hente ut informasjonen direkte fra kommunens hjemmeside.
- For bygging i uregulerte områder og LNFR (landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde) må du normalt søke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging på andre eiendommer enn landbrukseiendommer og andre eiendommer der bruken av eiendommen er i samsvar med ett av de nevnte formålene. Kommuneplanens arealdel har noen ganger bestemmelser som tillater garasjer og tilbygg i LNFR-områder på bebygde eiendommer, som for eksempel boligeiendom og næringseiendom, selv om de ikke er i samsvar med planformålet.
- Du kan etter plan- og bygningslovens § 1-8 ikke bygge nærmere sjø, vann og elver enn 100 meter fra strandlinjen med mindre kommuneplans arealdel eller reguleringsplan bestemmer noe annet. Du må derfor normalt søke om dispensasjon dersom du ønsker å bygge noe i disse områdene.
- Dersom det du skal bygge ikke er i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, kan du søke dispensasjon etter plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon innvilges vil du kunne utføre byggearbeid som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovens § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du finner mer hvordan søke dispensasjon i informasjonsarket *«Dispensasjon»*.
- Du må overholde veglovens bestemmelser om krav til avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte m.m. Dette er spesielt viktig i forhold til kommunale veier, fylkesveier og riksveier. Ta kontakt med kommunal veimyndighet for å få vite krav til avkjøring og avstand i forhold til kommunale veier i din kommune.
- Du må overholde jernbanelovens §10 – krav til byggeforbudssone langs jernbane.
- Det kan være at du trenger tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter. Du må selv sørge for å innhente disse tillatelsene og samtykkene, og kan ikke bygge før disse er på plass. Hvilke myndigheter det kan være snakk om framgår av SAK10 § 6-2; eksempelvis veimyndighet, kulturminnemyndighet, landbruksmyndighet m.m. Vær oppmerksom på at du kan måtte kontakte både statlige, fylkeskommunale og kommunale fagmyndigheter innen disse ulike områdene. Er du i tvil; kontakt kommunen.

HVA MÅ VÆRE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTEN Å SØKE?

For at du skal kunne bygge uten å søke må alle vilkårene nedenfor må være oppfylt. Om ett eller flere vilkår ikke er oppfylt må du søke og få tillatelse fra kommunen før du kan bygge.

For frittstående bygninger, som garasjer og lignende, gjelder følgende vilkår:

- Eiendommen den skal stå på må være bebygd fra før
- Maks 50 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)
- Mønehøyde maks 4,0 m og gesimshøyde maks 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Hvordan du beregner disse høydene er beskrevet i kapittel 3 i H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler.
- Maks én etasje, og ikke kjeller.
- Plassering minimum 1,0 m fra nabogrense og fra annen bygning på egen eiendom.
- Kan ikke brukes til beboelse. Det vil si ikke til kjøkken, stue, soverom eller våtrom. Eksempler på hva bygningen kan brukes til er garasje, uthus, verksted, hobbybod, veksthus og dukkestue.
- Det du skal bygge må ikke plasseres over vann- og avløpsledninger. Kommunen kan i tillegg ha egne bestemmelser om hvor nær ledninger du kan bygge. Sjekk derfor avstandskrav med kommunen.

For mindre tilbygg gjelder også følgende vilkår:

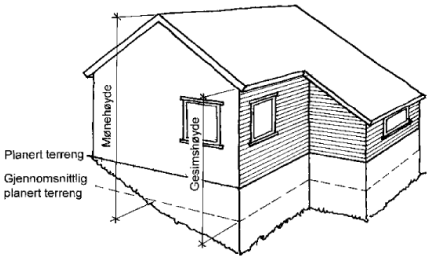
- Kan ikke inneholde rom til varig opphold eller beboelse, altså ikke til kjøkken, stue, soverom, våtrom, gang eller lignende. Eksempler på hva tilbygget kan brukes til er veranda, terrasse og lignende. Åpent overbygget inngangsparti eller ved- og sykkelbod er andre eksempler.
- Maks 15 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)
- Plassering minimum 4,0 m fra nabogrense
- Må være understøttet
- Kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket

Om nabovarsling:
For de arbeidene som er unntatt søknadsplikt er det ikke krav til nabovarsling etter plan- og bygningslovens regler. Det er likevel en god regel å kontakte naboene dine og informere de før du begynner å bygge. (Dersom du må søke dispensasjon før du kan bygge skal dispensasjonen nabovarsles).

Dine forpliktelser etter at arbeidet er uført:
Etter at du har bygd ferdig skal du underrette kommunen om tiltakets størrelse og plassering (Se SAK10 § 4-1 tredje ledd). Dette for at kommunen skal kunne føre tiltaket inn i Matrikkelen (nasjonalt eiendomsregister) og oppdatere sine kart over området. Det er også i din egen interesse å gjøre dette. Registreringen sikrer deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovlig etter dagens regler. Eventuelle senere regel- eller planendringer kan ellers føre til at det trekkes i tvil om du har bygd lovlig.

Generelt:

- Det du skal bygge må tilfredsstille krav til byggeskikk etter plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2. Har reguleringsplanen som gjelder for eiendommen egne bestemmelser om byggeskikk, må du også bygge i samsvar med disse. For å si det veldig forenklet; det du skal bygge skal se bra ut både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Du må bygge slik at du oppfyller bestemmelsene i byggteknisk forskrift (TEK10).
- Eksempel på hvordan måle møne- og gesimshøyde:



Flere måleregler, og utdypende forklaring til disse, finner du i en veileder som heter *H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler*, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den ligger fritt tilgjengelig på internett.

HVA MÅ VÆRE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTEN Å SØKE?

Sjekkliste for å se om du kan bygge uten å søke:

1. Er dette i orden?		**Ja**	**Nei**	**Ikke relevant**
For deg som skal bygge frittstående garasje eller lignende:	Eiendommen bygningen skal stå på er bebygd			
	Maks 50 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)			
	Mønehøyde maks 4,0 m og gesimshøyde maks 3,0 m			
	Maks en etasje, og ikke kjeller			
	Plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på egen eiendom			
	Skal ikke brukes til beboelse			

- **Har du svart NEI på ett av spørsmålene ovenfor, kan du IKKE bygge uten å søke.**
- **Har du svart JA eller IKKE RELEVANT på samtlige av spørsmålene ovenfor, kan du gå til pkt 3 og fortsette gjennom sjekklisten for å se om du kan bygge uten å søke.**

2. Er dette i orden?		**Ja**	**Nei**	**Ikke relevant**
For deg som skal bygge tilbygg:	Maks 15 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)			
	Plasseres minst 4,0 m fra nabogrense			
	Skal ikke brukes til varig opphold eller beboelse			
	Er understøttet			
	Er ikke tilknyttet mer enn to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket			

- **Har du svart NEI på ett av spørsmålene ovenfor, kan du IKKE bygge uten å søke.**
- **Har du svart JA eller IKKE RELEVANT på samtlige av spørsmålene ovenfor, kan du gå til pkt 3 og fortsette gjennom sjekklisten for å se om du kan bygge uten å søke.**

3. Er dette i orden?		**Ja**	**Nei**	**Ikke relevant**
Ligger eiendommen i et område som kun omfattes av kommuneplanens arealdel (ikke av en reguleringsplan)? Hvis ja; er det du skal bygge i samsvar med:	Planformålet; Landbruks-, natur- og frilufts formål samt reindrift (LNFR), fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, næring eller annet			
	Det planbestemmelsene sier om tillatt bebyggelse og maks grad av utnytting			
	Byggegrenser mot vei			
	Byggegrenser mot jernbane			
	Byggegrenser mot sjø/vassdrag			
	Estetikkbestemmelser			
	Har kommuneplanens arealdel flere planbestemmelser som ikke er nevnt ovenfor? Hvilke krav har den for eksempel til snuplass på egen tomt før utkjøring i vei? Antall biloppstillingsplasser? Annet? Er det du skal bygge i samsvar med disse bestemmelsene?			

Er dette i orden?		**Ja**	**Nei**	**Ikke relevant**
Ligger eiendommen i et område som omfattes av reguleringsplan; områderegulering eller detaljregulering? Hvis ja; er det du skal bygge i	Arealformålet i planen; byggeområde for bolig, næring etc.			
	Tillatt grad av utnytting			
	Tillatt møne- og gesimshøyde			
	Bestemmelser om utforming av tilbygg, garasjer og lignende			
	Bestemmelser om plassering av tilbygg, garasjer og lignende			
	Krav til biloppstillingsplasser			

HVA MÅ VÆRE I ORDEN FOR AT DU SKAL KUNNE BYGGE GARASJE ELLER SMÅ TILBYGG UTEN Å SØKE?

samsvar med:	Krav til snuplass på egen eiendom			
	Krav til møneretning/takform/takvinkel			
	Byggegrenser og frisiktsoner			
	I samsvar med regulert veiadkomst til eiendommen			
	I samsvar med avstandskrav til VA-ledninger og lignende			
	Har reguleringsplanen planbestemmelser som ikke er nevnt ovenfor? Er det du skal bygge i samsvar med disse?			
• Om du har svart NEI på ett eller flere av spørsmålene ovenfor; du må søke dispensasjon etter plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 fra planen. Dispensasjon må være godkjent før du kan gå videre. Se eget veiledningsark om dispensasjon. • Har du KUN svart JA eller IKKE RELEVANT på noen av spørsmålene ovenfor; fortsett gjennom sjekklisten for å se om du kan bygge uten å søke.				
Er det du skal bygge i overensstemmelse med følgende bestemmelser:	a. Plan- og bygningslovens § 1-8, *forbud mot tiltak i 100-meters sone mot sjø. (Annen avstand kan være fastsatt i plan).*			
	b. Plan- og bygningslovens § 29-1 om *utforming av tiltak* og § 29-2 om *visuelle kvaliteter (estetikk).*			
• Om du har svart NEI for pkt a; du må søke dispensasjon etter plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 før du kan gå videre. Se eget informasjonsark om *«Dispensasjon»*. • NEI i pkt b betyr at du må omprosjektere. Det er ikke aktuelt med dispensasjon fra pbl §§ 29-1 og 29-2. • Har du IKKE svart NEI på noen av spørsmålene ovenfor; fortsett gjennom sjekklisten for å se om du kan bygge uten å søke.				
Må noen av følgende myndigheter kontaktes i forbindelse med det du skal bygge? Hvis ja; har du vært i kontakt med de, og er det du skal bygge i overensstemmelse med krav/samtykke fra disse?	a. Forurensningsmyndighet . *Kan for eksempel være aktuelt om byggegrunnen er forurenset*			
	b. Jordlovsmyndighet. *Kan være aktuelt i enkelte tilfeller ved bygging av frittstående bygg på landbrukseiendom.*			
	c. Kulturminnemyndighet. *Kan for eksempel være aktuelt om du har automatisk fredede kulturminner på eller nær eiendommen, ved tilbygg på verneverdig bygg eller eiendom eller bygg oppført før ca 1900 (Sefrak-registrert) m.m.*			
	d. Jernbanemyndighet. Jernbanelovens § 10 har bestemmelse om *byggeforbud innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. (Annen avstand kan være fastsatt i plan).*			
	e. Vegmyndighet. Veglovens § 29 har følgende bestemmelser om *byggegrenser; 50 meter fra riksveg og fylkesveg og 15 meter fra kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter. (Andre avstander kan være fastsatt i plan).*			
	f. Kommunal vann- og avløpsmyndighet angående beliggenhet av VA-ledninger og eventuell bygging nær disse.			
• Om det du skal bygge ikke er i samsvar med krav fra ovennevnte myndigheter, kan du IKKE bygge uten å søke. • Om det du skal bygge ikke avhenger av uttalelse eller samtykke fra noen av ovennevnte myndigheter, eller du har fått alle nødvendige samtykker; kan du nå bygge uten å søke.				

Om du har gått gjennom alle spørsmålene i sjekklista uten å få beskjed om at du IKKE kan bygge uten å søke, og heller ikke fått beskjed om at du først må søke dispensasjon; ja da kan du kan bygge uten å søke.

Husk at du selv er ansvarlig for at alle bestemmelser overholdes, også de som følger av teknisk forskrift (TEK10). Husk også at det er lurt å informere naboene dine før du begynner å bygge. Lykke til!