

Informasjon til tiltakshaver og søker – Hva skal være i orden?



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

1. Er dette i orden? For deg som skal bygge frittstående garasje eller lignende:	Ja	Nei	Ikke relevant
Eiendommen bygningen skal stå på er bebygd	X		
Maks 50 m ² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)	X		
Mønehøyde maks 4,0 m og gesimshøyde maks 3,0 m	X		
Maks en etasje, og ikke kjeller	X		
Plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på egen eiendom			X
Skal ikke brukes til beboelse	X		
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.			

*Avtale med
Naboer*

2. Er dette i orden? For deg som skal bygge tilbygg:	Ja	Nei	Ikke relevant
Maks 15 m ² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA)			
Plasseres minst 4,0 m fra nabogrense			
Skal ikke brukes til varig opphold eller 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.			

3. Er dette i orden? 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:	Ja	Nei	Ikke relevant
Planformålet; Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (LNFR), fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, næring eller annet			X
Det planbestemmelsene sier om tillatt bebyggelse og maks grad av utnyttning	X	(se notater)	
Byggegrenser mot vei	X		
Byggegrenser mot jernbane			X

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

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).

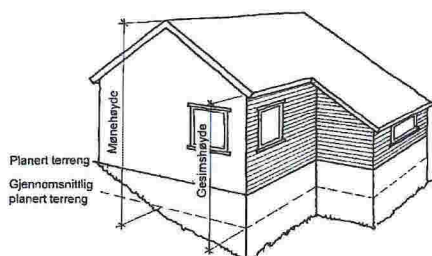
Dine forpliktelser etter at arbeidet er utført:

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 tilfredsstillende 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 byggeteknisk 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 utnyttning - Beregnings- og måleregler, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den ligger fritt tilgjengelig på internett.

Byggegrenser mot sjø/vassdrag	X		
Estetikkbestemmelser	X		
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?	X		

4. 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 samsvar med:			
Arealformålet i planen; byggeområde for bolig, næring etc.			X
Tillatt grad av utnyttning	X		
Tillatt møne- og gesimshøyde	X		
Bestemmelser om utforming av tilbygg, garasjer og lignende	X		
Bestemmelser om plassering av tilbygg, garasjer og lignende	X	se under	*
Krav til biloppstillingsplasser	-		X
Krav til snuplass på egen eiendom			X
Krav til møneretning/takform/takvinkel	X		
Byggegrenser og frisiktsoner	X		
I samsvar med regulert veiadkomst til eiendommen	X		
I samsvar med avstandskrav til VA-ledninger og lignende	X		
Har reguleringsplanen planbestemmelser som ikke er nevnt ovenfor? Er det du skal bygge i samsvar med disse?			X
<p>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.</p> <p>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.</p>			

* Naboen har vi vært i kontakt med fra dag 1 mht. byggingen av hobbyboden. Han har vært innforstått med at det ikke bli bygget helt inn til hans del av gjerdet. Dette har de godkjent. Når det

Er det du skal bygge i overensstemmelse med følgende bestemmelser:			
a. <u>Plan- og bygningslovens § 1-8</u> , forbud mot tiltak i 100-meters sone mot sjø. (Annen avstand kan være fastsatt i plan).	<input checked="" type="checkbox"/>		
b. <u>Plan- og bygningslovens § 29-1</u> om utforming av tiltak og <u>§ 29-2</u> om visuelle kvaliteter (estetikk).	<input checked="" type="checkbox"/>		
<p>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».</p> <p>NEI i pkt b betyr at du må omprosjekttere. Det er ikke aktuelt med dispensasjon fra <u>pbl §§ 29-1 og 29-2</u>.</p> <p>Har du IKKE svart NEI på noen av spørsmålene ovenfor; fortsett gjennom sjekklisten for å se om du kan bygge uten å søke.</p>			
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			<input checked="" type="checkbox"/>
b. Jordlovsmyndighet. Kan være aktuelt i enkelte tilfeller ved bygging av frittstående bygg på landbrukseiendom.			<input checked="" type="checkbox"/>
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.			<input checked="" type="checkbox"/>
d. Jernbanemyndighet. <u>Jernbanelovens § 10</u> har bestemmelse om byggeforbud innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. (Annen avstand kan være fastsatt i plan).			<input checked="" type="checkbox"/>
e. Vegmyndighet. <u>Veglovens § 29</u> 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).			<input checked="" type="checkbox"/>
f. Kommunal vann- og avløpsmyndighet angående beliggenhet av VA-ledninger og eventuell bygging nær disse.			<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Om det du skal bygge ikke er i samsvar med krav fra ovennevnte myndigheter, kan du IKKE bygge uten å søke.</p> <p>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.</p>			

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!

22/9-16 *Uibeke Carl* *Bjørn Sævi*