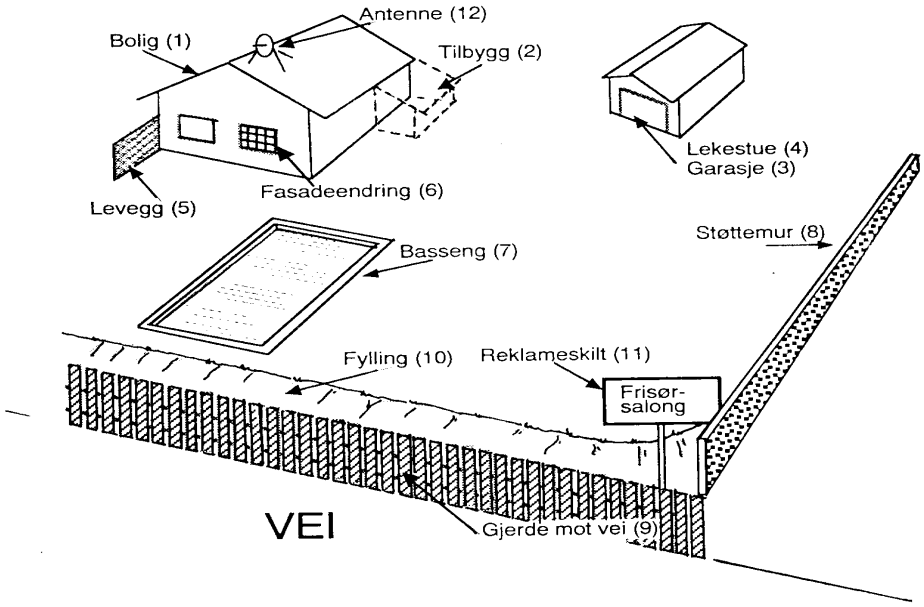
BYGGEPLANER - HVA ER UNNTATT OG HVA MÅ DU SØKE OM?

Søknaden sendes til:

Må alt dette søkes om?



Når du skal bygge noe kan det være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 eller det kan være unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1. Dersom det er søknadspliktig kan det enten være at du må engasjere en ansvarlig søker til å søke for deg, etter pbl § 20-3, eller du kan som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge noe) søke selv dersom det du skal gjøre kommer inn under bestemmelsene i pbl § 20-4 og SAK10 § 3-1. Her finner du en oversikt over en del av de vanligste byggearbeidene og hvilke bestemmelser som gjelder i forhold til om du må søke eller ikke.

Hvem har ansvaret for at ting gjøres riktig?

Du som tiltakshaver og de foretakene du eventuelt engasjerer til å være ansvarlige for ulike deler av jobben, er ansvarlige for at arbeidene blir utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Det vil blant annet si arealplaner (kommuneplan og reguleringsplan), forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag i pbl § 1-8 og byggteknisk forskrift (TEK17). Du vil også ha ansvar for at tiltaket ikke kommer i konflikt med annet regelverk, som for eksempel naturmangfoldloven og lov om kulturminner. Vær særlig oppmerksom på at dette også gjelder om det du skal gjøre er unntatt fra søknadsplikt og byggesaksbehandling. For tiltak som er unntatt må du også selv passe å innhente nødvendige uttalelser og samtykke fra andre myndigheter der det er nødvendig. Se eget informasjonsark for mer utfyllende informasjon om dette.

Det du skal bygge må være i samsvar med arealplanen som gjelder for din eiendom

Det du skal bygge må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området. Tiltaket må ikke være i strid med planformål, utnyttingsgrad, byggegrenser, avstands- og høydebestemmelser, krav til utforming (tilpasning til omgivelsene) etc. Dersom det gjelder bevaringsverdige bygg må tiltaket avklares med kommunen. Planbestemmelser for din eiendom kan du finne ved å kontakte kommunen. Mange kommuner har planer og planbestemmelser liggende elektronisk slik at du selv kan hente ut informasjonen direkte fra kommunens hjemmeside.

BYGGEPLANER - HVA ER UNNTATT OG HVA MÅ DU SØKE OM?

Tiltak	**Søknad som skal lages og innsendes av ansvarlig foretak*) 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**
Bolig (1)	X		
Tilbygg (2)	Tilbygg som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Ett enkelt tilbygg på bebygd eiendom hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller. Avstand til nabogrense skal være i samsvar med pbl § 29-4.	Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m². Avstand til nabogrense minst 4,0 m. Tilbygget må være understøttet, og kan ikke være tilknyttet mer enn to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.
Veranda/ terrasse	Veranda som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Veranda eller terrasse med bebygd areal (BYA) ikke over • 50 m² som tilbygg • 70 m^2 frittliggende på bebygd eiendom Avstand til nabogrense minst 4,0 m. Se måleregler i TEK17 § 6-3 med veiledning.	Mindre veranda og terrasse med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng. Bebygd areal (BYA) skal ikke være over 15 m². Må være understøttet. Avstand til nabogrense minst 4,0 m. Se måleregler i TEK17 § 6-3 med veiledning. Terrasse/utegolv/platting med høyde inntil 0,5 m over terreng kommer ikke inn under bygningsgivningens bestemmelser i det hele tatt. Er da heller ingen arealbegrensninger. Men en slik terrasse kan være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.
Garasje, bod, lekestue og lignende (3) og (4)	Bygg som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	En enkelt frittliggende bygning på bebygd eiendom hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygget kan oppføres i èn etasje + kjeller. Bygget kan ha loft dersom det har bruksareal på mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. Bygget kan ikke brukes til beboelse.	Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² . Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.
Levegg (5)	Levegg som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Levegg som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Avstand til nabogrense ikke mindre enn 1,0 m. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m kan plasseres inntil nabogrense. Leveggen kan i begge tilfeller være frittstående eller forbundet med bygning.
Fasade-endring (6)	Fasadeendring som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Mindre fasadeendring som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørmessige karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til slik den opprinnelig var utført til tidligere sikkert / tydelig dokumentert utførelse.
Basseng/ dam (7)	Basseng/dam som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Plassering av mindre basseng som ikke krever prosjektering (prefabrikkerte) og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Andre mindre basseng etter kommunens skjønn. Privat badestamp, jacuzzi eller boblebad som ikke er koblet til vann- eller avløpsanlegg kommer ikke inn under bygninglovgivningens bestemmelser.

BYGGEPLANER - HVA ER UNNTATT OG HVA MÅ DU SØKE OM?

*) I noen tilfeller kan søknaden lages og innsendes av selvbygger med ansvarsrett. Se SAK10 §6-8 for vilkårene for dette.

Tiltak	Søknad som skal lages og innsendes av ansvarlig foretak*) 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
Støttemur (8)	Støttemur som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Mindre støttemur som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5. og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Mindre støttemur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller støttemur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg.
Innhegning mot veg (9)	Innhegning som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Innhegning som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Innhegning som ikke er tett med høyde inntil 1,5 m. Mange kommuner praktiserer også unntak for tett konstruksjon med høyde inntil 0,5 m. Må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg.
Gjerde mot nabo.	Gjerde mot nabo er ikke søknadspliktig med mindre det følger av plan-bestemmelser for området.		
Fylling (10)	Fylling som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Mindre fylling som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.	Unntaket gjelder kun mindre fyllinger. Det vil si over et begrenset areal. Avvik fra opprinnelig terreng må i tillegg være mindre enn 3,0 m i spredtbygd strøk, og 1,5 m i tettbygd strøk. For rekke- og kjedehus o.l. i tett bebyggelse må ikke avviket være mer enn 0,5 m. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Må ikke hindre frisikt mot veg.
Intern veg og bil-oppstillings-plasser	Veg/biloppstillingsplass som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Mindre veg/biloppstillingsplass som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.	Intern veg på tomt og mindre biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Avstand til nabogrense minst 1,0 m.
Skilt, reklame-innretninger o.l. (11)	Skilt/reklameinnretning som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Skilt- og reklameinnretning som er mindre enn 6,5 m^2 montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklame-innretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.	Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m^2 montert flatt på vegg. Unntaket gjelder ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
Antenne (12)	Antenne som faller utenfor rammene for søknad etter pbl § 20-4 og unntak etter pbl § 20-5.	Antenne som faller utenfor rammen for unntak etter pbl § 20-5 og som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m. Omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade. Det er tillatt med flere antenner på samme festeanordning.
Kabler			Graving i forbindelse med alle typer arbeid på kabler. Husk at du likevel må innhente privatrettslig tillatelse fra eventuelle grunneiere, og at du ved graving i offentlig vei må innhente tillatelse fra veimyndighet.

*) I noen tilfeller kan søknaden lages og innsendes av selvbygger med ansvarsrett. Se SAK10 §6-8 for vilkårene for dette.

BYGGEPLANER - HVA ER UNNTATT OG HVA MÅ DU SØKE OM?

Tiltak	Søknad som skal lages og innsendes av ansvarlig foretak*) 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
Utendørs vann- og avløpsrør og ledninger.	Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger		Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.
Ikke-bærende vegg	Oppføring, endring eller riving som berører mer enn en branncelle eller et lydområde. *(Med branncelle menes avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen. Med lydområde menes en del av bygningen som må beskyttes mot støy fra andre deler av bygningen og fra utendørs kilder.)*		Oppføring, endring eller riving innenfor en branncelle eller et lydområde.
Bygnings-tekniske installa-sjoner	Installasjon i eksisterende bygg eller i forbindelse med nybygg.	Installasjon som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver selv.	Reparasjon av for eksempel ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, heis samt varme- og kjøleanlegg. Er ikke begrenset til en bruksenhet eller en branncelle. Unntaket gjelder kun reparasjon av den bygningstekniske installasjonen og ikke arbeider som griper inn i eksistrende brann- eller lydskillekonstruksjon.
Våtrom	Bygging av våtrom i nybygg. Våtrom i nytt tilbygg over 50 m^2. Endring og reparasjon når det berører mer enn en bruksenhet eller branncelle.	Våtrom i nytt tilbygg inntil 50 m^2.	Installering, endring og reparasjon i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
Enkle installa-sjoner	Installering i nybygg. Installering og endring i eksisterende bygg når installasjonen berører mer enn en bruksenhet eller branncelle.		Installering og endring i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle. Eksempel på *enkle installasjoner* er sanitærinstallasjoner. Det som unntas i den forbindelse kan være installering, endring og reparasjon av toalett, sluk, rør, vannstoppventil, varmtvannsbereder og lignende.
Ildsted	Installering, endring og reparasjon i eksisterende bygg når ildstedet berører mer enn en bruksenhet eller branncelle.		Installering, endring og reparasjon i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.

*) I noen tilfeller kan søknaden lages og innsendes av selvbygger med ansvarsrett. Se SAK10 §6-8 for vilkårene for dette.

Dersom du i tabellen har støtt på faguttrykk som ikke er forklart, og som du er usikker på hva betyr, kan det være at du finner forklaring på det under *definisjoner* i veiledningen til TEK17.