

FASADEENDRING

Søknaden vert sendt til:

Luster kommune

Plan

Rådhuset

6868 Gaupne

E-post: postmottak@luster.kommune.no

**Kva for endring av fasade er ikkje søknadspliktig, og kva for endringar må du søkje om?**

Når du skal gjere noko som endrar fasaden på eksisterande bygg er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Det kan vere at du;

1. Kan gjere endringa utan å søkje (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkje, men tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggja) kan sjølv vere ansvarleg for søknad og byggearbeid.
3. Tiltaket må omsøkast, og søknad må innsendast av føretak som tek på seg ansvaret som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbyggjar etter byggesaksforskriftane (SAK 10) § 6-8. Prosjektering og utføring må takast ivare av føretak som tek på seg ansvar som ansvarlig prosjekterande, ansvarlig for utføring og eventuelt sjølvbyggjar med ansvarsrett for dette.

Om kontroll er kravd må det utførast av føretak som påtar seg ansvar for kontroll. Alle føretak som påtar seg ansvar må tilfredsstilla krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

Endring av fasade er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 c) og 20-2. Plan- og bygningslova § 20-5 f) gir åpning for at *"endring av fasade som ikkje førar til at byggets karakter vert endra, samt tilbakeføring av fasade til tidligare dokumentert utføring"* kjem utanfor rammene for søknad. Det er då ein føresetnad at tiltaket (tiltaket = det du skal gjere) er i tråd med plan.

Om endring av fasaden du skal gjere er søknadspliktig eller ikkje, avheng av ein konkret vurdering av korleis endringa vil påverke bygget sitt utsjåande (eksteriørkarakter). I samband med ein slik vurdering må blant anna karakteren til bygget, alder og plassering vektleggast. Hustype og omgiving, karakter og utsjåande vil og spela inn.

Alminlig forståing av kordan ein skal forstå "karakteren til bygget" er ofte knytt til stilartar. Bygningar som i seg sjølv ikkje representerar ein eigenverdi bør det kunna gjerast mindre fasadeendringar utan at karakteren til bygget vert sett på å vere endra.

På bevaringsverdige / historiske bygg, bygg med spesielle kvalitetar ved fasaden og bygg i sentrumsområde, vil mindre fasadeendringar ofte falle inn under rammene for søknad.

På same måte vil mindre fasadeendringar på del av eit rekkehusanlegg eller ein fleirmannsbustad, og i område med einsarta utsjåande, som regel falle inn under rammene for søknad.

Som tiltakshavar er du sjølv ansvarleg for å vurdere om noko er søknadspliktig eller ikkje. Er du i tvil rår vi at du tek kontakt med kommunen.

Kva for fasadeendringar som fell utanfor søknadsplikt vil alltid vere avhengig av ein konkret vurdering i kvar einskild sak. Det er difor vanskeleg å gje faste retningslinjer for kva for fasadeendringar som falle utanfor rammene for søknad.

FASADEENDRING

Følgjande oversyn kan brukast som ein **retteleiing**:

Arbeidar som førar til fasadeendring	Unntak eller søknadsplikt?
<ul style="list-style-type: none"> • Skifting av vindauge/dørrar der dei nye har same storleik og utsjåande som dei gamle • Oppussing/vedlikehald 	Ikkje krav om søknad. Om bygg er bevaringsverdig kan det vere at du må hente inn antikvarisk rettleiing.
<ul style="list-style-type: none"> • Skifting av vindauge/dørrar, der nye vindauge/dørrar har ein annan storleik eller eit anna utsjåande enn dei gamle • Sette inn eller fjerne vindauge • Endre fra vindauge til dør, eller motsatt 	Falle utanfor rammene om søknadsplikt om endringane ikkje føre til at byggets eksteriørkarakter endrast. Sjå innledande tekst fremst i tabbell.
<ul style="list-style-type: none"> • Innsetting / fjerning av eit mindre kjellervindauge • Innsetting / fjerning av lufteventilar 	Falle utanfor rammene om søknadsplikt i dei fleste tilfeller. Sjå innledande tekst fremst i tabbell.
<ul style="list-style-type: none"> • Tilbakeføring av fasade til opprinneleg utsjåande 	Falle utanfor rammene om søknadsplikt under forutsetnad av at tidlegare utsjåande kan dokumenterast. Antikvarisk rettleiing kan vere naudsynt.
<ul style="list-style-type: none"> • Karnappar og utkragande konstruksjonar 	Skal søkast.
<ul style="list-style-type: none"> • Arkar og andre oppbygg på tak 	Skal søkast.
<ul style="list-style-type: none"> • Andre endringar av fasade 	Skal søkast.

Ver særskilt merksam på at:

- Takflata reknast som ein del av fasade.
- Endring av fasade som er ein konsekvens av innvendig ombygging som det må søkast om er alltid søknadspliktig som ein naturleg del av tiltaket. Etablering av ein ny bueining eller endring av bruk i eksisterande bygg er døme på eit slikt tiltak.
- Endring av fasade må ikkje ringast heilskapsinntrykket av bygget.

Døme:

...frå...



...til...



Å setje inn eit nytt vindauge av same type i einestad, vil i dei fleste tilfelle **ikkje vere søknadspliktig**. Forutsetninga er at karakteren til bygget ikkje endrast. Her er vindauget identisk med dei øvrige vindauga i fasaden. Eit vindauge av same type, men med ein anna storleik eller form vil og kunne sjåast bort frå, under same føresetnad.

...frå...



...til...



I dette dømet vil fasadeendringa vere **søknadspliktig** av tre følgjande grunnar:

1. Utskifting av dei karakteristiske butikkvindaugene endrar karakteren til bygget – sjølv om dei nye vindaugene

FASADEENDRING

er tilpassa dei øvrige vindaugene i bygget.

2. *Dette er eit bygg i sentrum, for dei fleste endringa vil kome under søknadsplikt.*
3. *Det vil verte naudsynt å vurdere den historiske verdien til bygget, då den truleg er av eldre dato*

1. Ikkje søknadsplikt etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-3 f) :

Kva for endring av fasade gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<ul style="list-style-type: none"> • Endring av fasade som ikkje førar til endring av byggets karakter • Tilbakeføring av fasade til tidlegare dokumentert utførelse. 	<p>Slik endring av fasade kan utførast utan å søkje, om ikkje anna er bestemt i arealplanen,</p> <p>Du kan utføre slike fasadeendringar utan søknad, om ikkje anna er bestemt i arealplan, som for eksempel kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan. Ta gjerne kontakt med kommunen for å avklare nærare om noko er søknadspliktig før du starta.</p> <p>Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal gjere) følger bestemmelsane i <u>plan- og bygningslova</u> med tilhørande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve.</p>

ByggSøk

Dersom du skal gjere ein endring av fasade som er søknadspliktig, rår vi at du sendar ein elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning (www.byggsok.no). Systemet er gratis og nettbasert, og du får rettleiing om utfyllinga undervegs. Ved å nytte seg av ByggSøk får du samstundes ein betre kvalitetskontroll av søknade. Mange kommunar har redusert gebyr for søknadar innsendt via ByggSøk.

2. Søknadspliktig endring av fasade som du sjølv som tiltakshavar kan vere ansvarleg for etter plan-og bygningsloven § 20-4:

Kva for endringar av fassade gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p>Søknadspliktig endring av fasade av mindre omfang og vanskegrad, og som etter skjønnnet til kommunen kjem inn under avgjerda i pbl § 20-4 e"andre mindre tiltak som etter skjønnnet til kommunen kan forestås av tiltakshavar".</p> <p>Kva for fasadeendringar du kan søkje om sjølv som <u>tiltakhavar</u> må du altså avklara med kommunen.</p>	<p>Om endringa av fasaden du skal gjere kjem inn under denne avgjerda, kan du som <u>tiltakhavar</u> senda inn søknaden sjølv. Du er då ansvarleg for at tiltaket følgjer avgjerdene i <u>plan-og bygningslova</u> med tilhørande forskrifter, arealplanar som til dømes kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre godkjenningar.</p> <p>Kommunen kan føra <u>tilsyn</u> og be om at du blant anna kan dokumentera kordan krava i <u>byggteknisk forskrift (TEK10)</u> er ivarettatt.</p>

Søknaden skal innsendast i eit eksemplar. I følge SAK10 §5-4 skal den innehalde:

FASADEENDRING**Søknadsblankett**

nr. 5153*

Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboar og tverrbuarar skal varsleast **nr. 5155 og 5156** dersom deres interesser berøres. Noe som sjelden vil være tilfelle for denne type bruksendringer men som likevel kan forekomme. Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Nabovarsel –innhold og varslingsmåter*».

Eventuelle merknader fra naboer, med utgreiing for korleis desse eventuelt er teke omsyn til.

Situasjonsplan. med tiltaket innteikna i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyare dato og tingast hjå kommunen. Du finner meir informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – kva vert krevd?*»

Teikningar Det skal vere fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Du finner meir informasjon i informasjonsarket «*Teikningar – kva vert krevd?*»

Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nemnt i **SAK10 § 6-2** (vegmyndigheit etc.)

Eventuelt søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, vert det kravd 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 samtykke frå aktuelle naboar. Dette i samsvar med **plan-og bygningslova § 29-4** og **teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4**. Du finner meir informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

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

De 4-sifrede numrene til høyre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

3. Søknadspliktig endring av fasade med krav om ansvarleg føretak etter plan-og bygningsloven § 20-3:

Kva for endringar av fassade gjeld dette for?

Kven er ansvarleg for kva?

Andre fasadeendringar enn dei som er nevnt i tabell 1 og 2.

Søknad må innsendast av førretak som tek på seg ansvar som **ansvarleg søkar**, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som **sjølvbygger** om det er snakk om eigen bolig eller fritidsbolig. For at du skal kunne bli godkjent som sjølvbygger må du sjølv ha naudsynt kompetanse, eller at du knyt til deg nokon med slik kunnskap.

Søknaden skal innsendast i eit eksemplar. I følgje SAK10 §5-4 skal den innehalde:

Søknadsblankett inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar

nr. 5174* og 5175*, ev. 5184* og 5187*

Kvittering for nabovarsel og opplysningar gjeven i nabovarsel. Naboar og gjenbuarar skal varslast **nr. 5155 og 5156** dersom interessene deira vert rørt. Noko som sjeldan vil vera tilfelle for denne type endring av bruk men som likevel kan finnast. 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 «*Nabovarsel –innhold og varslingsmåtar*».

Eventuelle merknadar frå naboar med utgreiing for korleis desse eventuelt er teke omsyn til.

Situasjonsplan med tiltaket innteikna i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyare dato og tingast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – kva vert krevd?*»

Teikningar. Det skal vere fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Teikningar – kva vert krevd?*»

Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområda inndelt i godkjenningsområde og etter tiltaksklassar, kontrollområde, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.

nr. 5185*

Erklæring om ansvarsrett for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerrande.

nr. 5181*, ev. 5184* og 5187*

Eventuelle uttale og avgjerder frå andre myndigheiter som nemnt i **SAK10 § 6-2** (vegmyndigheit etc.)

Eventuelt søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, vert det kravd 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 samtykke frå aktuelle naboar. Dette i samsvar med **plan-og bygningslova § 29-4** og **teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4**. Du finner meir informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

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

De 4-sifrede numrene til høyre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.



FASADEENDRING

Når kan du starte arbeida?

Om fasadeendringa du skal gjere ikkje er søknadspliktig, kan du starte med ein gong du har avklart at vilkåra for unntak frå søknadsplikt er oppfylt.

Om fasadeendringa du skal gjere er søknadspliktig kan du starte tre veke etter at søknad er motteke av kommunen om følgjande vilkår er oppfylt etter plan-og bygningsloven § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil si den inneheld all naudsynt informasjon
- Fasadeendringa er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd) (Se mer på denne)
- Det er ikkje naudsynt med ytterligare løyve, samtykke eller uttalelse frå anna myndigheit etter SAK10 §6-2.
- At det ikkje er nabomerknadar. ^{x)}
- Kommunen har ikkje gitt deg beskjed om forlenga saksbehandlingsfrist etter SAK10 §7-3.

^{*) Dette vilkår gjeld ikkje om tiltaket er slik at du som tiltakshavar kan søke sjølv utan å bruke ansvarlege føretak. Se tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.}

Er ikkje dei vilkåra tilstades, må du vente med å byggje til du har fått skriftleg løyve frå kommunen. Kommunen har då ein frist på 12 veke til å gi deg svar. Sjå pbl §21-7.

Når den søknadspliktige fasadeendringa er ferdig utført, skal du som tiltakshavar/ansvarleg søkjar be kommunen om ferdigattest.