

**GARASJE, BU O.L.**

Søknad vert sendt til:

**Luster kommune**

**Plan**

**Rådhuset**

**6868 Gaupne**

**E-post:** [postmottak@luster.kommune.no](mailto:postmottak@luster.kommune.no)



## Kva for garasjar, buer og liknande er friteke søknadsplikt og kva må du søkja om?

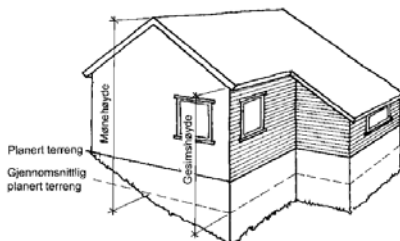
Når du skal bygga frittstående garasje, bu eller liknande er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Avhengig av storleiken til bygget og plassering kan det vera at du:

1. Kan bygga utan å søkja (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkja, men kan som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal bygga) sjølv vera ansvarleg for søknaden og byggearbeida.
3. Må søkja og søknaden må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbygger etter byggesaksforskrifta (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utføring må utførast av føretak som tar på seg ansvar som henholdsvis ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande, eventuelt sjølvbygger, med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utførast av føretak som tar på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tar på seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf. SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf. SAK10 kapittel 11.

Her er tre tabellar med meir informasjon om dei ulike kategoriane:

### 1. Ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-5 og SAK10 § 4-1:

Kva bygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p><b>Ein enkelt frittliggande bygning på bebygd eigedom.</b></p> <p><b>Bygningen kan ikkje nyttast til bustadføremål.</b></p> <p><b>Verken samla <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u> kan være over 50 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b><u>Mønehøgda</u> kan ikkje være over 4,0m og <u>gesimshøgda</u> ikkje over 3,0 m. Disse høgdene vert målt i forhold til <u>ferdig planert terreng</u> <u>gjennomsnittsnivå</u> rundt bygningen.</b></p> <p><b>Bygningen kan førast opp i ein etasje. Den kan ikkje ha kjeller.</b></p> <p><b>Bygningen kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense og annan bygning på eigedomen.</b></p> <p><b>Den må ikkje plasserast over leidningar i grunnen.</b></p>	<p>Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal bygga) følgjer reglane i <u>plan- og bygningslova</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve. Tiltaket må heller ikkje koma i strid med anna regelverk, som til dømes <u>veglova</u> sine reglar til avstand og avkøyring eller byggeforbodssone etter <u>jernbanelova</u>.</p> <p>Før du startar å bygga rår vi til at du informerer naboane dine.</p> <p><b>Når du er ferdig med å bygga må du informera kommunen om kva du har bygd og kvar det er plassert på eigedomen. Dette for at kommunen skal kunna oppdatere kart- og matrikkeldata. (<u>Matrikkelen</u> er det offisielle landsdekkande eigedomsregisteret.)</b></p> <p>Meir informasjon om kva du må undersøkje og kven du må kontakta før du eventuelt kan bygga utan å søkja finn du i informasjonsarket «<i>Kva må vera i orden for at du skal kunna bygga garasje eller små tilbygg utan å søkja.</i>»</p> <p>Eksempel på korleis måla møne- og gesimshøgd:</p>
<p>At bygningen ikkje kan nyttast til bustadføremål tyder blant anna at den ikkje kan nyttast til overnatting. Døme på kva den kan nyttast til er; garasje, uthus, verkstad, hobbybu, veksthus og dokkestove.</p>	<p>Fleire målereglar, og utdjupande forklaring til desse, finn du i ein rettleiar som heiter <u>H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler</u>, utgjeve av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den ligg fritt tilgjenge på</p>



**GARASJE, BU O.L.**

internett.

**ByggSøk**

Dersom du skal bygga garasje, bu eller liknande som er søknadspliktig, rår vi til at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning ([www.byggsok.no](http://www.byggsok.no)). Systemet er gratis og nettbasert, og du får rettleiing om utfyllinga undervegs. Ved å bruka ByggSøk får du samstundes ein betre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommunar har redusert gebyr for søknader som vert sendt inn via ByggSøk.

**2. Søknadspliktige tiltak som du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal bygge) kan være ansvarleg for sjølv etter plan- og bygningslova § 20-4 og SAK10 § 3-1:**

Kva bygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p><b>Ein einskild frittliggande bygning på bebygd eigedom. Bygningen kan ikkje nyttast til bustadføremål. Verken samla <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u> kan vera over 70 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Bygningen kan førast opp i inntil ein etasje. Den kan i tillegg underbyggast med kjellar.</b></p> <p>Denne kjellaren kan ikkje innehalda opphaldsrom og må ha himling mindre enn 1,5 m over gjennomsnittsnivået til planert terreng rundt bygningen.</p> <p>Bygget kan ha loft dersom det har bruksareal som er mindre enn 1/3 av underliggande etasje sitt bruksareal. Bruksareal på loft skal reknast med i det totale bruksarealet.</p> <p>Nærare forklaring til desse og andre målereglar, finn du i rettleiaren <i>H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler</i>.</p> <p>At bygningen ikkje kan nyttast til bustadføremål tyder blant anna at den ikkje kan nyttast til overnatting. Døme på kva den kan nyttast til er; garasje, uthus, verkstad eller utstillingslokale med personopphald på dagtid.</p>	<p>Søknaden kan sendast inn av deg sjølv som <u>tiltakshavar</u>.</p> <p>Du er ansvarleg for at tiltaket følgjer reglane i <u>plan- og bygningslova</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve. Ver merksam på at <u>byggteknisk forskrift (TEK10)</u> har strengare branntekniske krav til garasjar som er større enn 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Avstand til eigedomsgrensa skal vera minst 4 m med mindre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen godkjenner at du byggjer nærare.</li> </ul> <p>Eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du har skriftleg samtykke frå nabo til å byggja nærare.</li> </ul> <p>Anna avstand kan avgjerast i arealplan, som til dømes kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan.</p> <p>Kommunen kan føra tilsyn og be om at du blant anna dokumenterer korleis krava i <u>byggteknisk forskrift (TEK10)</u> er teke omsyn til.</p>

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

<b>Søknadsblankett</b>	nr. 5153*
<b>Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel.</b> Naboar og tverrbuarar skal varslast. nr. 5155 og 5156	
Dersom det vert søkt om dispensasjon, skal det varslast særskilt om dette. Søknaden kan ikkje sendast til kommunen før frist for nabovermerknadar er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel – innhald og varslingsmåtar</i> ».	
<b>Eventuelle merknader frå naboar</b> med utgreiing for korleis merknadane eventuelt er teke omsyn til.	
<b>Situasjonsplan</b> med bygget innteikna i målestokk. Planen skal visa tilkomst og snuplass. Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan tingast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva vert kravd?</i> »	
<b>Teikningar.</b> Dei skal vera fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Teikningane skal visa snitt, fasadar og plan av 1. etasje og eventuelt loft og kjellar, samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Bygget sin høgde (topp grunnmur) og forhold til eksisterande og framtidig terreng skal visast. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva vert kravd?</i> »	
<b>Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheiter</b> som nemnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndigheit etc.)	
<b>Eventuelt søknad om dispensasjon</b> . Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, er det krav til grunngeven søknad etter <u>plan- og bygningslova § 19-1</u> . Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til	

**GARASJE, BU O.L.**

nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med plan-og bygningslova § 29-4 og teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

\* Ikkje aktuelt som eige vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning. Dei 4-sifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

**3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningslova § 20-3:**

Kva bygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<b>Garasjar og liknande som er større enn 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).</b>	Søknad om slike garasjar og liknande må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som <u>ansvarleg søkjar</u> , eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som <u>sjølvbygger</u> . For at du skal kunne bli godkjent som sjølvbygger er det ein føresetnad at du har nødvendig kompetanse sjølv, eller at du knyter til deg nokon med slik kunnskap.
<b>Søknaden skal sendast inn i eit eksemplar. I følgje SAK10 § 5-4 skal den innehalde:</b>	
<b>Søknadsblankett</b> inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar <span style="float:right">nr. 5174*, 5175* og ev. 5184* og 5187*</span>	
<b>Kvitivering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel.</b> Naboar og tverrbuarar skal varslast. <span style="float:right">nr. 5155 og 5156</span> Dersom det vert søkt om dispensasjon, skal det varslast særskilt om dette. Søknaden kan ikkje sendast til kommunen før frist for nabomerknadar er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar</i> ».	
<b>Eventuelle merknader frå naboar</b> med utgreiing for korleis desse eventuelt er teke omsyn til.	
<b>Situasjonsplan</b> med bygget innteikna i målestokk. Planen skal visa tilkomst og sнопlass. Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan bestillast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva vert kravd?</i> »	
<b>Teikningar.</b> Dei skal vera fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Teikningane skal visa snitt, fasadar og plan av 1. etasje og eventuelt loft og kjellar, samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Bygget sin høgde (topp grunnmur) og forhold til eksisterande og framtidig terreng skal visast. Du finner meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva vert kravd?</i> »	
<b>Gjennomføringsplan</b> med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjeningsområder <span style="float:right">nr. 5185*</span> og etter tiltaksklassar, kontrollområder, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.	
<b>Erklæring om ansvarsrett</b> for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande <span style="float:right">nr. 5181* og ev. 5184* og 5187*</span>	
<b>Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheter</b> som nemnt i SAK10 § 6-2 (vegmyndigheit etc.)	
<b>Eventuelt søknad om dispensasjon</b> *. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre reglar, er det krav til 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 samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med plan-og bygningslova § 29-4 og teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Dispensasjon</i> ».	

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

Dei 4-sifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

**Generelt om utforming av garasjar**

Ved bygging av garasje på bustadeigedom må utforminga harmonera med bustadhuset. Du bør bruka same type kledning, takteking, listverk, beslag m.m. Garasje skal underordnast bustadhuset.

**Når kan du byrja å bygga?**

Om det du skal bygga ikkje er søknadspliktige, kan du starta bygging med ein gong du har avklart at vilkåra for fritak frå søknadsplikt er oppfylt. Sjå eige informasjonsark om «Kva som må vera i orden for at du skal kunna bygga garasjar eller små tilbygg utan å søkja».

Om det du skal bygga er søknadspliktig kan du ta til med bygginga tre veker etter at søknaden er motteke av kommunen viss følgjande vilkår er oppfylt etter plan-og bygningslova § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil seia at den inneheld all naudsynt informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med reglar gjeve i eller i samsvar med pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand).
- Det er ikkje naudsynt med ytterlegare løyve, samtykke eller utsegn frå anna myndigheit etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje finst nabomerknader. \*)
- Kommunen har ikkje gjeve deg melding om forlenga sakshandsamingsfrist etter SAK10 § 7-3.

\*) Dette vilkåret gjeld ikkje dersom tiltaket er slik at du som tiltakshavar kan søkja sjølv utan å bruka ansvarlege føretak. Sjå tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.

**GARASJE, BU O.L.**

Er ikkje desse vilkåra oppfylt, må du venta med å byggja til du har fått skriftleg løyve frå kommunen. Kommunen har då ein frist på 12 veker til å gje deg svar. Sjå pbl § 21-7.

**Når du har søkt om og fått løyve kan du ikkje ta i bruk garasjen/bua før du har fått ferdigattest, eventuelt mellombels bruksløyve.**