

TILBYGG TIL BUSTAD

Søknaden skal sendast til:

Luster kommune
Plan
Rådhuset
6868 Gaupne
E-post: postmottak@luster.kommune.no

**Definisjonar**

Mange trur at tilbygg og påbygg er det same. Det er det ikkje.

Tilbygg; er ei utviding som normalt medfører ein auke av grunnflata på huset, altså bebygd areal (BYA).

Påbygg; er ofte ei utviding av huset i høgda utan at grunnflata i huset, altså bebygd areal (BYA), endrast. Men det kan også vera ei utviding til dømes i form av ein balkong i ein annan etasje, med høgde over bakken ikkje meir enn 5 meter, som fører til auke i bebygd areal (BYA).

Både tilbygg og påbygg fører vanlegvis til auke av bruksareal (BRA).

Kva for tilbygg er friteke søknadsplikt og kva for må du søkja om?

Når du skal byggja tilbygg til bustad er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Avhengig av storleiken på tilbygget, kva det inneheld og plasseringa av det, kan det vera at du:

1. Kan byggja utan å søkja (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkja, men kan som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggja) 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 sjølvbyggjar 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 sjølvbyggjar, 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 tilfredsstillte 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 <u>plan- og bygningslova (pbl) § 20-5</u> og <u>SAK10 § 4-1</u>:	
Kva tilbygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p>Mindre tilbygg</p> <ul style="list-style-type: none"> • som ikkje omfattar rom til varig opphald eller bustadføremål • og kor verken samla <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u> er over 15 m². <p>Tilbygget må plasserast minst 4,0 meter frå nabogrensa. (Anna avstand kan vera sett i arealplan.)</p> <p>Eksempel på tilbygg som er unnateke søknadsplikt er veranda, terrasse og liknande, opent overbygd inngangsparti eller ved- og sykkelbu.</p>	<p>Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal byggja) følger reglane i plan- og bygningslova 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>Meir informasjon om kva du må undersøkje og kven du må kontakta før du eventuelt kan byggja utan å søkja finn du i informasjonsarket «Kva må vera i orden for at du skal kunna byggja garasje eller små tilbygg utan å søkja.»</p> <p>Før du byrjar å byggja rår vi til at du informerer naboane dine. Dersom du skal byggja i nærleiken av leidningar i grunnen rår vi til at du kontaktar kommunen for å forhøyra deg om eventuelle avstandsreglar.</p>

TILBYGG TIL BUSTAD

NB! Unntaket frå søknadsplikta gjeld ikkje påbygg. Påbygg må søkjast om etter pbl § 20-3. Søknad må sendast inn av eit føretak med kvalifikasjonar som ansvarleg søkjar.

Når du er ferdig med å byggja 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. (Matrikkelen er landets offisielle eigedomsregister.)

ByggSøk

Dersom du skal byggja tilbygg som er søknadspliktig, rår vi til at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning (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 søknadar sendt inn via ByggSøk.

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

Kva for tilbygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p>Eit enkelt tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygd med kjellar.</p> <p>Denne kjellaren kan ikkje omfatta opphaldsrom. Den må også ha himling mindre enn 1,5 m over det planerte terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Nærmare forklaring til denne måleregelen finn du i <u>kapittel 3 i rettleiaren H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler</u>.</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.</p> <p>Avstand til eigedomsgrense skal være minst 4,0 m, eller du må ha skriftleg samtykkje frå nabo til å byggja nærmare. (Anna avstand kan være fastlagt i arealplan.)</p> <p>Kommunen kan føra <u>tilsyn</u> 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 <u>SAK10 § 5-4</u> skal den innehalde:	
Søknadsblankett	nr. 5153*
Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarselet. 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 nabomerknader er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «Nabovarsel – innhald og varslingsmåtar».	
Eventuelle merknader frå naboar med utgreiing for korleis merknadane eventuelt er teke omsyn til.	
Situasjonsplan med tilbygget innteikna i målestokk. Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan tingast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan – kva vert kravd?»	
Teikningar. Dei skal være fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Teikningane skal visa snitt, fasadar og plan, samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «Teikningar – kva vert kravd?»	
Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheiter som nemnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndigheit etc.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon *. 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 nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med <u>plan- og bygningslova § 29-4</u> og <u>teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4</u> . 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.

TILBYGG TIL BUSTAD

3. Søknadspliktig tilbygg med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningslova § 20-3:

Kva bygg gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p>Tilbygg med <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebyggd areal (BYA)</u> over 50 m².</p> <p>(Gjeld også alle påbygg.)</p>	<p>Søknad om slike større tilbygg 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 kunna godkjennast som sjølvbygger føreset det at du har naudsynt kompetanse sjølv, eller at du knyter til deg nokon med slik kunnskap.</p>
<p>Søknaden skal sendast inn i eit eksemplar. I følgje <u>SAK10 § 5-4</u> skal den innehalda:</p>	
<p>Søknadsblankett, inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar nr. 5174*, 5175* og ev. 5184* og 5187*</p>	
<p>Bustadspesifikasjon nr. 5176* Kommunen har ansvar for registrering i <u>Matrikkelen</u>. (Matrikkelen er landets offisielle eigedomsregister.) Ansvarleg søkjar vert oppmoda om til å fylla ut blanketten for å bidra til ein meir effektiv sakshandsaming i kommunen og i den enkelte sak.</p>	
<p>Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarselet. 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 nabomerknader er gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar</i>».</p>	
<p>Eventuelle merknader frå naboar med utgreiing for korleis merknadane eventuelt er teke omsyn til.</p>	
<p>Situasjonsplan med tilbygget innteikna i målestokk. Kartgrunnlaget må være av nyare dato og kan tingast hjå kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Situasjonsplan – kva vert kravd?</i>»</p>	
<p>Teikningar. Dei skal være fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Teikningane skal visa snitt, fasadar og plan, samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Teikningar – kva vert kravd?</i>»</p>	
<p>Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjeningsområder nr. 5185* og etter tiltaksklassar, kontrollområder, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.</p>	
<p>Erklæring om ansvarsrett for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande nr. 5181* og ev. 5184* og 5187*</p>	
<p>Eventuelle uttale og avgjersler frå andre myndigheiter som nemnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndigheit etc.)</p>	
<p>Eventuelt søknad om dispensasjon *. 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 nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykkje frå aktuelle nabo. Dette i samsvar med <u>plan-og bygningslova § 29-4</u> og <u>teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4</u>. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Dispensasjon</i>».</p>	

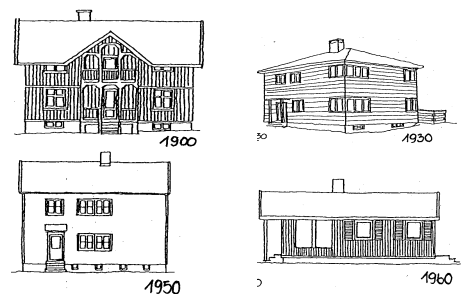
* Ikkje aktuelt som eige vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning.

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

Nokre råd om prosjektering av tilbygg

Historie

- Husk at huset ditt har ein historie; det avspeglar den tidsepoke huset stammar frå, og området sin økonomiske og sosiale status.
- Strøket sin historie er ein kvalitet i seg sjølv, og omsynet til den eldre bebyggelsen sin arkitektur og stil skal derfor respekterast når ein endrar eller utvider bygga.
- Til høgre er skisser av hustypar frå nokre ulike tidsepokar.



TILBYGG TIL BUSTAD

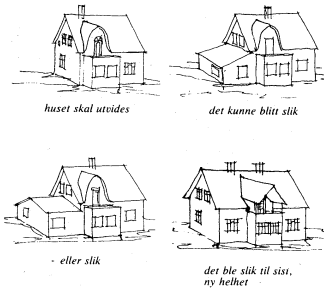
Estetikk

Tilbygg bør anten tilpassast slik at det oppfattast som ein vidareføring av det eksisterande, eller vert utforma slik at det står fram med eit heilt nytt arkitektonisk uttrykk.

Dersom den opphavlege arkitekturen i huset allereie er endra, kan tilbakeføring til opphavleg uttrykk vera ei spennande utfordring.

Som hovudregel skal den opphavlege forma i huset koma klårt fram etter tilbygging.

Pynt og staffasje (falske sprosser, spanske buer etc.) bør unngåast - det enkle er ofte det beste. Material- og fargeval vert tilpassa dominerande materialar (panel, listverk, vindaugsform o.l.) og fargar på eksisterande bygg.



Når kan du byrja å byggja?

Om det du skal byggja ikkje er søknadspliktig, kan du byrja å byggja 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 byggja garasjar eller små tilbygg utan å søkja».

Om det du skal byggja er søknadspliktig kan du byrja å byggja tre veker etter at søknaden er motteke av kommunen dersom følgjande vilkår er oppfylt etter plan- og bygningslova § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil seia at den inneheld all naudsynt informasjon
- Oppføring av tilbygget er i samsvar med reglane gjeve i eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand).
- Det er ikkje naudsynt med ytterlegare løyve, samtykke eller utsegn frå andre myndigheiter 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 om tiltaket er slik at du som tiltakshavar kan søkja sjølv utan å bruka ansvarlege føretak. Sjå tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.

Er desse vilkåra ikkje oppfylt, må du venta med å byggja til du har fått skriftleg løyve frå kommunen. Kommunen har då 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 tilbygget før du har fått ferdigattest, eventuelt mellombels bruksløyve.