

# Bygge selv

## – mindre byggearbeid på bebygd eiendom



Som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) er det noen mindre byggearbeider du selv kan søke om og også oppføre, endre eller rive, uten at du trenger å bruke snekker, murer, andre fagpersoner eller ansvarlige foretak. Du kan selv velge å ta ansvar for å søke, prosjektere og utføre disse byggearbeidene. Hvilke byggearbeider dette gjelder finner du omtalt i plan- og bygningsloven § 20-4 og i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1. For eksempel kan du selv søke om enkelte mindre tilbygg og garasjer, og om å ta i bruk bod til soverom eller omvendt.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser.

Kommunen kan føre tilsyn underveis og be om at du blant annet dokumenterer hvordan kravene i byggeteknisk forskrift (TEK10) er ivaretatt.

**Her finner du en oversikt over hvilke mindre byggearbeider på bebygd eiendom du selv kan søke om og være ansvarlig for:**

- Oppføring, endring eller riving av én enkelt frittliggende bygning. Den kan ikke brukes til beboelse, og verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 70 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i inntil 1 etasje. Den kan i tillegg være underbygget med kjeller.
  - Kjelleren kan ikke inneholde oppholdsrom, og må ha himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
  - Bygningen kan ha loft dersom det har bruksareal som er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. Bruksareal på loft skal medregnes i det totale bruksarealet.
  - Nærmere forklaring til disse og andre måleregler, finner du i veilederen H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler.

- At bygningen ikke kan brukes til beboelse betyr blant annet at den ikke kan brukes til overnatting. Eksempler på hva den kan brukes til er; garasje, uthus, verksted eller utstillingslokale med personopphold på dagtid.
- Avstand til eiendomsgrense skal være i samsvar med bestemmelsene i pbl § 29-4. Arealplan, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, som gjelder for eiendommen kan ha andre avstandsbestemmelser.
- **Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, innenfor en bruksenhet.** Hva som regnes som tilleggsdel og hoveddel for ulike typer bygg er omtalt i i veilederen H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og målereglene. Eksempler på rom som regnes som hoveddel i en bolig er soverom, stue, kjøkken, entre, vindfang, bad, wc og vaskerom. Eksempler på rom som regnes som tilleggsdel i en bolig er bod, garasje, terrasse og veranda.  
Vær oppmerksom på at bestemmelsen ikke gjelder for bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Det betyr at bruksendring av en frittstående bygning, for eksempel fra stabbur til leilighet, vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak.
- **Oppføring, endring eller riving av ett enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.** Vær oppmerksom på at kjeller som inneholder hoveddel, ikke regnes som kjeller men som en vanlig etasje, og da skal medregnes i bruksarealet. Tilbygget må være en naturlig del av eksisterende bolig. Det kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet.  
Avstand til eiendomsgrense skal være i samsvar med bestemmelsene i pbl § 29-4, altså vanligvis minst 4,0 m. Arealplan, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, som gjelder for eiendommen kan ha andre avstandsbestemmelser.
- **Oppføring, fjerning eller endring av skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m<sup>2</sup> montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng.** Bestemmelsen gjelder ikke for plassering av skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet. Den gjelder heller ikke når dersom du skal montere flere skilt på samme sted eller på samme fasade.

## ByggSøk

Når du skal søke anbefaler vi at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning ([www.byggsok.no](http://www.byggsok.no)). Systemet er gratis og nettbasert, og du får veiledning om utfyllingen underveis. Ved å bruke ByggSøk får du samtidig en bedre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommuner har redusert gebyr for søknader innsendt via ByggSøk.

Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge <u>SAK10 § 5-4</u> skal den inneholde:	
Søknadsblankett	<u>nr. 5153*</u>
Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. <u>Naboer og gjenboere skal varsles.</u> 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».	<u>nr. 5155 og 5156</u>

<p><b>Eventuelle merknader fra naboer</b> med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.</p>
<p><b>Situasjonsplan</b> med tiltaket inntegnet i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan – hva kreves?»</p>
<p><b>Tegninger.</b> De skal være fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Tegningene skal vise snitt, fasader og plan, samt dokumentasjon av estetisk tilpasning. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Tegninger – hva kreves?»</p>
<p><b>Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter</b> som nevnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndighet etc.)</p>
<p><b>Eventuelt søknad om dispensasjon*.</b> Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter <u>plan-og bygningslovens § 19-1</u>. Søknad om dispensasjon fra det generelle avstandskravet til nabogrensen er ikke nødvendig dersom det foreligger skriftlig samtykke fra berørt. Dette i henhold <u>til plan-og bygningslovens § 29-4</u> og <u>teknisk forskrift (TEK 10) § 6-4</u>. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».</p>

\* Ikke aktuelt som eget 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.

## Når kan du begynne å bygge?

Du kan begynne å bygge tre uker etter at søknaden er mottatt av kommunen hvis følgende vilkår er oppfylt etter plan- og bygningslovens § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Det du skal bygge/gjøre er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd).
- Det er ikke nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter SAK10 § 6-2.
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter SAK10 § 7-3.

Er disse vilkårene ikke oppfylt, må du vente med å bygge til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen.

Kommunen har da frist på 12 uker til å gi deg svar. Se pbl § 21-7.

**Når du har søkt om og fått tillatelse kan du ikke ta i bruk det du har bygget før du har fått ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.**