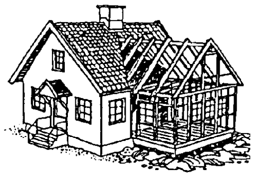
TILBYGG TIL BUSTAD

Send søknad til:

Bremanger kommune
Rådhuset
Postboks 104
6721 Svelgen



Definisjonar

Mange trur at tilbygg og påbygg er det same. Det er det ikkje.
Tilbygg er ei utviding som normalt fører til ein auke i den samla grunnflata til huset, altså utbygde areal (BYA).
Påbygg er ofte ei utviding av huset i høgda, utan at grunnflata til huset, altså utbygde areal (BYA), blir endra. Men det kan også vere ei utviding til dømes i form av ein balkong i andre etasje, med ikkje meir enn 5 meter høgde over bakken, som fører til ein auke i utbygde areal (BYA).
Både tilbygg og påbygg fører vanlegvis til auke i bruksarealet (BRA).

Kva slags tilbygg er unntatt søknadsplikt og kva må du søkje om?

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

1. Kan byggje utan å søkje (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkje, men kan som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) sjølv vere ansvarleg for søknaden og byggjearbeida.
3. Må søkje og søknaden må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbyggjar etter forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utføring må gjerast av føretak som tar på seg ansvar som høvesvis ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande, eventuelt sjølvbyggjar med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må gjerast av føretak som tar på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tar på seg ansvar må oppfylle 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 bygningsloven (pbl) § 20-5 og SAK10 § 4-1:	
Kva slags tilbygg gjeld dette for?	**Kven er ansvarleg for kva?**
Mindre tilbygg som • **ikkje inneheld rom til varig opphald eller til å bu i** • **maksimalt knyt seg til to etasjar eller plan på eksisterande bygning** • **er understøtta** **og** • **der verken samla bruksareal (BRA) eller utbygd areal (BYA) er over 15 m².** **Tilbygget må vere plassert minst 4,0 meter frå nabogrense.** (Annan avstand kan vere bestemt i arealplan.) Døme på tilbygg som er unntatt søknadsplikta er veranda, terrasse og liknande, ope overbygd inngangsparti eller ved- og sykkelbod. NB! Unntak frå søknadsplikta gjeld ikkje påbygg. Påbygg må søkjast om etter pbl § 20-3. Søknad må sendast inn av eit føretak	Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal byggje) følgjer føresegnene i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve. Tiltaket må heller ikkje vere i strid med andre regelverk, som til dømes avstands- og avkøyringsreglane i vegloven eller byggjeforbodssone etter jernbaneloven. Meir informasjon om kva du må undersøkje og kven du må kontakte før du eventuelt kan byggje utan å søkje, finn du i informasjonsarket *«Kva må vere i orden for at du skal kunne byggje garasje eller små tilbygg utan å søkje.»* Før du begynner å byggje tilrår vi at du informerer naboane dine. Dersom du skal byggje i nærleiken av leidningar i grunnen tilrår vi at du kontaktar kommunen for å høyre om eventuelle avstandsreglar. Når du er ferdig med å byggje må du informere kommunen om kva du har bygd og kvar det er plassert på eigedomen. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (Matrikkelen er det offisielle eigedomsregisteret i Noreg.)

TILBYGG TIL BUSTAD

som har kvalifikasjonar som ansvarleg søkjar.	

ByggSøk

Dersom du skal byggje tilbygg som er søknadspliktig, tilrår vi 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 bruke ByggSøk får du på same tid ein kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommunar har redusert gebyr for søknader som er sendt inn via ByggSøk.

2. Søknadspliktig tilbygg som du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) **kan vere ansvarleg for sjølv etter plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 § 3-1:**	
Kva slags tilbygg gjeld dette for?	**Kven er ansvarleg for kva?**
Eit enkelt tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller utbygd areal (BYA) er over 50 m^2. **Tilbygget kan i tillegg vere underbygd med kjellar.** Denne kjellaren kan ikkje innehalde opphaldsrom. Han må også ha himling mindre enn 1,5 m over gjennomsnittsnivået på det planerte terrenget rundt bygningen. Nærare forklaring til denne måleregelen finn du i *kapittel 3 i rettleiaren H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler.*	Du som tiltakshavar kan sende inn søknaden sjølv. Du er ansvarleg for at tiltaket følgjer føresegnene i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve. Avstand til eigedomsgrense skal vere minst 4,0 m, eller du må ha skriftleg samtykke frå nabo til å byggje nærare. (Annan avstand kan vere bestemt i arealplan.) Kommunen kan føre tilsyn og be om at du mellom anna dokumenterer korleis krava i byggteknisk forskrift (TEK17) er tatt hand om.
Send inn søknaden i eitt eksemplar. Ifølgje SAK10 § 5-4 skal han innehalde:	
Søknadsblankett nr. 5153*	
Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel. Naboar og gjenbuarar skal bli varsla. nr. 5155 og 5156 Dersom det blir søkt om dispensasjon, må det bli varsla særskilt om dette. Du kan ikkje sende inn søknaden til kommunen før frist for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar»*.	
Eventuelle merknader frå naboar med forklaring på korleis desse eventuelt er tatt omsyn til.	
Situasjonsplan med bygget teikna inn i målestokk. Kartgrunnlag må vere av nyare dato og du kan bestille det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – kva krevst?»*	
Teikningar. Dei skal vere fagmessig gjort og i målestokk, t.d. 1:100. Teikningane skal vise snitt, fasader og plan av alle etasjar samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Teikningar – kva krevst?»*	
Eventuelle uttalar og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i SAK10 § 6-2 (vegstyresmakter osb.)	
Eventuell søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om grunngitt søknad etter § 19-1 i plan-og bygningsloven. Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykke frå den det gjeld. Dette i medhald av § 29-4 i plan-og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK 17) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Dispensasjon»*.	

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

Dei firesifra nummera til høgre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finn på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

TILBYGG TIL BUSTAD

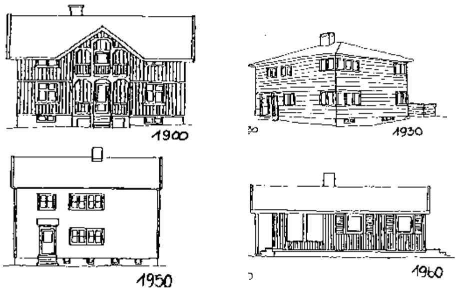
3. Søknadspliktig tilbygg med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:	
Kva slags tilbygg gjeld dette for?	**Kven er ansvarleg for kva?**
Tilbygg med bruksareal (BRA) eller utbygd areal (BYA) over 50 m^2. (Gjeld også alle påbygg.)	Søknad om slike tilbygg må sendast inn av føretak som tar på seg ansvar som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbyggjar. At du skal kunne bli godkjent som sjølvbyggjar, krev at du har nødvendig kompetanse sjølv, eller at du knyt til deg nokon med slik kunnskap.
Send inn søknaden i eitt eksemplar. Ifølgje SAK10 § 5-4 skal han innehalde:	
Søknadsblankett, inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar nr. 5174* og 5175*, ev. 5184* og 5187*	
Bustadspesifikasjon nr. 5176* Kommunen har ansvaret for registrering i Matrikkelen. (Matrikkelen er det offisielle eigedomsregisteret i Noreg.) Ansvarleg søkjar blir oppmoda om å fylle ut blanketten for å bidra til ei meir effektiv sakshandsaming i kommunen og i den enkelte saka.	
Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel. Naboar og gjenbuarar skal bli varsla. nr. 5155 og 5156 Dersom det blir søkt om dispensasjon, må det bli varsla særskilt om dette. Du kan ikkje sende søknaden til kommunen før frist for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar».*	
Eventuelle merknader frå naboar med forklaring på korleis desse eventuelt er tatt omsyn til.	
Situasjonsplan med bygget teikna inn i målestokk. Kartgrunnlag må vere av nyare dato og du kan bestille det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – kva krevst?»*	
Teikningar. Dei skal vere fagmessig gjort og i målestokk, t.d. 1:100. Teikningane skal vise snitt, fasader og plan av alle etasjar samt dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Teikningar – kva krevst?»*	
Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområde inndelt i godkjenningsområde nr. 5185* og etter tiltaksklassar, kontrollområde, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.	
Erklæring om ansvarsrett for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande nr. 5181*, ev. 5184* og 5187*	
Eventuelle uttalar og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i SAK10 § 6-2 (vegstyresmakter osb.)	
Eventuell søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om grunngitt søknad etter § 19-1 i plan- og bygningsloven. Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom det ligg føre skriftleg samtykke frå den naboen det gjeld. Dette med heimel i § 29-4 i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK 17) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket *«Dispensasjon».*	

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

Nokre råd om prosjektering av tilbygg

Historie

- Hugs at huset ditt har ei historie. Det speglar den tidsepoken huset stammar frå, og den økonomiske og sosiale statusen i området.
- Historia til stroket er ein kvalitet i seg sjølv, og omsynet til arkitekturen og stilen til dei eldre bygningane er difor noko du må respektere når du endrar eller utvidar bygga.
- Til høgre er skisser av hustypar frå nokre ulike tidsepokar.



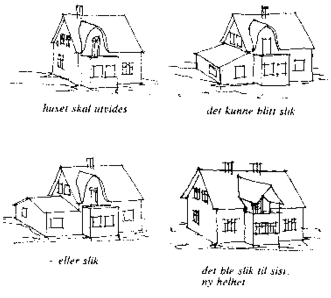
Estetikk

Tilbygg bør anten bli tilpassa slik at det framstår som ei vidareføring av det eksisterande, eller bli utforma slik at det framstår med eit heilt nytt arkitektonisk uttrykk.

Dersom den opphavelege arkitekturen til huset allereie er endra, kan tilbakeføring til det opphavelege uttrykket vere ei spennande utfordring.

Hovudregelen er at den opphavelege forma på huset skal kome klart fram etter tilbygging.

Du bør unngå pynt og staffasje (falske sprosser, spanske bogar osb.). Det enkle er ofte det beste. Tilpass material- og fargeval til dominerande materialar (panel, listverk, form på vindauge o.l.) og fargar på eksisterande bygg.



TILBYGG TIL BUSTAD

Når kan du begynne å byggje?

Om det du skal byggje ikkje er søknadspliktig, kan du begynne å byggje med ein gong du har avklara at vilkåra for unntak frå søknadsplikt er oppfylte. Sjå eige informasjonsark om *«Kva som må vere i orden for at du skal kunne byggje garasjar eller små tilbygg utan å søkje»*.

Om det du skal byggje er søknadspliktig, kan du begynne tre veker etter at kommunen har mottatt søknaden, dersom følgjande vilkår er oppfylt etter § 21-7 i plan- og bygningsloven:

- Søknaden er komplett, det vil seie at han inneheld all nødvendig informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med gitte føresegner eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand).
- Det ikkje er nødvendig med ytterlegare løyve, samtykke eller uttale frå anna ansvarleg styresmakt etter SAK10 §6-2.
- Det ikkje ligg føre merknader frå naboar. *)
- Kommunen ikkje har gitt deg melding om forlenga frist for sakshandsaminga etter SAK10 §7-3

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

Er ikkje desse vilkåra fylte, må du vente med å byggje til du har fått skriftleg løyve frå kommunen. Kommunen har då frist på 12 veker til å gi 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.