TILBYGG TIL BOLIG

Søknad sendes til:

EGERSUND KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
POSTBOKS 580, 4379 EGERSUND

Definisjoner

Mange tror at tilbygg og påbygg er det samme. Det er det ikke.

**Tilbygg:** er en utvidelse som normalt medfører en økning av husets grunnflate, altså bebygde areal (BYA).

**Påbygg:** er ofte en utvidelse av huset i høyden uten at husets grunnflate, altså bebygde areal (BYA), endres. Men det kan også være en utvidelse for eksempel i form av en balkong i annen etasje, med høyde over bakken ikke mer enn 5 meter, som fører til økning i bebygde areal (BYA).

Både tilbygg og påbygg fører vanligvis til økning av bruksarealet (BRA).

Hvilke tilbygg er unntatt søknadsplicht og hvilke må du søke om?

Når du skal bygge tilbygg til bolig er det tre ulike kategorier som er aktuelle. Avhengig av tilbyggets størrelse, hva det inneholder og plasseringen av det, kan det være at du:

1. Kan bygge uten å søke (altså ikke søknadsplictikjig).

Her er tre tabeller med mer informasjon om de ulike kategoriene:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hvilke tilbygg gjelder dette for?</th>
<th>Hvem er ansvarlig for hva?</th>
</tr>
</thead>
</table>
| Mindre tilbygg som:  
  - ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse  
  - maksimalt knytter seg til to etasjer eller plan på eksisterende bygning  
  - er understøttet  
  - hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m². | Du er selv ansvarlig for at tiltaket (tiltaket = det du skal bygge) følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdeg og reguleringsplan, og andre tillatelsler. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel veglovens avstands- og avkjøring bestemmelser eller byggeforbudssone etter jernbaneloven. |
| Tilbygget må plasseres minst 4,0 meter fra nabogrense. (Annen avstand kan være bestemt i arealplan.) | Mer informasjon om hva du må undersøke og hvem du må kontakte før du eventuelt kan bygge uten å søke finner du i informasjonsarket «Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke.» |
| Eksempler på tilbygg som er unntatt søknadsplikten er veranda, terrasse og lignende, åpent overbygget inngangsparti eller ved- og sykkepbod. | Før du begynner å bygge anbefaler vi at du informerer naboen dine. Dersom du skal bygge i nærheten av ledninger i grunnen anbefaler vi at du kontakter kommunen for å forhøre deg om eventuelle avstandbestemmelser. |

Norsk Kommunalteknisk Forening www.kommunalteknikk.no
TILBYGG TIL BOLIG

ByggSøk


| 2. Søknadspliktig tilbygg som du som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) kan være ansvarlig for selv etter plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 § 3-1: |
|---|---|
| **Hvilke tilbygg gjelder dette for?** | **Hvem er ansvarlig for hva?** |
| Ett enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². | Søknaden kan innsendes av deg selv som tiltakshaver. |
| Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller. | Du er ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdele og reguleringsplan, og andre tillatelser. |
| Denne kjelleren kan ikke inneholde oppholdsrom. Den må også ha himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. | Avstand til eiendomsgrense skal være minst 4,0 m, eller du må ha skriftlig samtykke fra nabob til å bygge nærmere. |
| Nærermere forklaring til denne måleregelen finner du i kapittel 3 i veilederen H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler. | (Annen avstand kan være bestemt i arealplan.) |

<table>
<thead>
<tr>
<th>Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge SAK10 § 5-4 skal den innehole:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Søknadsblankett</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Nabøer og gjenbøver skal varsles.</td>
</tr>
<tr>
<td>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».</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Eventuelle merknader fra nabøer</strong> med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Situasjonsplan</strong> med bygget innegitt i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan – hva kreves?»</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tegninger.</strong> 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?»</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter</strong> som nevnt i SAK10 § 6-2 (vegmyndighet etc.)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* Ikke aktuelt som eget vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning

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

Norsk Kommunalteknisk Forening www.kommunalteknikk.no
3. Søknadspliktig tilbygg med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hvilke tilbygg gjelder dette for?</th>
<th>Hvem er ansvarlig for hva?</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tilbygg med bruksareal (BRA) eller bebygg areal (BYA) over 50 m².</td>
<td>Søknad om slike tilbygg må innsendes av foretak som pøtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsssett som selbygger. For at du skal kunne bli godkjent som selbygger forutsetter det at du har nødvendig kompetanse selv, eller at du knytter til deg noen med slik kunnskap.</td>
</tr>
<tr>
<td>(Gjelder også alle påbygg.)</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Søknaden skal innsendes i ett eksempel. I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:

- Søknadsblankett, inkludert erklæring om ansvarssett for søker nr. 5174 og 5197, ev. 5184 og 5187
- Boligspecifikasjon nr. 5176
  Kommunen har ansvaret for registrering i Matrikkelen. (Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.)
  Ansvarlig søker oppfordres til å fylle ut blanketten for å bidra til en mer effektiv saksbehandling i kommunen og i den enkelte sak.
- Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles. nr. 5155 og 5156
  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 - innehold og varslingsmåter».
- Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.
- Situasjonsplan med tilbygget inclnget i mulestokk. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan - hva kreves?»
- Tegninger. De skal være fagmessig utført og i mulestokk, 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?»
- Giennomforingssplan med oversikt over ansvarsumråder innendt i godkjenningsovmålande, og etter tilknyttklasse, kontrollområder, ansvarlige foretak og giennomføring av oppgavene. nr. 5185
- Erklæring om ansvarssett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende nr. 5181, ev. 5184 og 5187
- Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 § 6-2 (vegmyndighet etc.)

* 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 sittesider.

Noen råd om prosjektering av tilbygg

Historie
- Husk at ditt hus har en historie; det avspeiler den tidsperke huset stammer fra, og områdets økonomiske og sosiale status.
- Strøkets historie er en kvalitet i seg selv, og hensyn til den eldre bebyggelsens arkitektur og stil skal derfor respekteres når en endrer eller utvider byggen.
- Til høyre er skisser av hustyper fra noen ulike tidsepoker.

Estetikk
Tilbygg bør enten tilpasses slik at det oppfattes som en videreføring av det eksisterende, eller utformes slik at det framstår med et helt nytt arkitektonisk uttrykk.

Dersom husets opprinnelige arkitektur allerede er endret, kan tilbakeføring til opprinnelig uttrykk være en spennende utfordring. Som hovedregel skal husets opprinnelige form komme klart fram etter tilbygging.

Pyyt og staffasje (falske sprosser, spanske buer etc.) bør unngås - det erkje er ofte det beste. Material- og fargevalg tilpasses dominerende materialer (panel, belisting, vindusform o.l.) og farger på eksisterende bygg.

Norsk Kommunalteknisk Forening www.kommunalteknikk.no
Når kan du begynne å bygge?

Om det du skal bygge ikke er søknadspliktige, kan du begynne å bygge med en gang du har avklart at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Se eget informasjonsark om «Hva som må være i orden for at du skal kunne bygge garasjer eller små tilbygg uten å søke».

Om det du skal bygge er søknadspliktig kan du 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
- Oppføring av tilbygget 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.
- At det ikke foreligger nabomerknader. *)
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter SAK10 § 7-3.

*) Dette vilkåret gjelder ikke om tillaket er slik at du som tiltakshaver kan søke selv uten å bruke ansvarlige foretak. Se tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.


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

Norsk Kommunalteknisk Forening www.kommunalteknikk.no