

**FORNYE  
FORENKLE  
FORBEDRE**

**Nye fritak fra  
søknadsplikt**

# Når slipper du å søke?

Fra 1. juli 2015 trer det i kraft en rekke endringer i plan og bygningsloven med forskrifter. Endringene innebærer en forenkling av dagens regelverk, og unntar flere tiltak fra søknadsplikt. Når tiltakene ikke lenger er søknadspliktige, vil nabo heller ikke få nabovarsel om byggearbeidene eller ha klagerett.

Byggesaksforskriften § 4-1 angir tiltak som unntas fra søknadsplikt. For ikke å være søknadspliktig må tiltaket være utført i samsvar med plan- og bygningslovens øvrige bestemmelser, veglova, tilhørende forskrifter (f.eks. gjeldende teknisk forskrift), reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Dette betyr at et tiltak som i forskriften er angitt som unntatt søknadsplikt, kan være søknadspliktig på grunn av konflikt med gjeldende plan. Som eksempel kan nevnes hvis tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot offentlig veg, byggegrense mot sjø/vassdrag eller i områder avsatt til LNF-formål.

**Endringene innebærer at tiltakshaver selv er ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk og planer. Ved tvil bør en alltid kontakte bygningsmyndighetene for avklaring i forhold til gjeldende plan.**

**Bygningsmyndighetene svarer fortløpende på henvendelser pr. e-post ([postmottak@askoy.kommune.no](mailto:postmottak@askoy.kommune.no)) og pr. tlf. 952 90 380.**

# Mindre frittliggende bygning

Er unntatt søknadsplikt dersom:

- den er frittliggende
- eiendommen er bebyggt
- bygningen ikke brukes til beboelse (f.eks. garasje, bod ol.)
- samlet BRA eller BYA er under 50 m<sup>2</sup>
- mønehøyde under 4 meter og gesimshøyde under 3 meter. Høyde måles fra ferdig planert terreng. Veiledning til utregning finner du i heftet "Grad av utnytting" på [www.dibk.no](http://www.dibk.no)
- oppføres i 1 etasje
- min. 1 meter fra nabogrense
- ikke plasseres over ledninger i grunnen

Tiltakshaver må sende inn informasjon om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kart- og matrikkeldata kan oppdateres.

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**

# Mindre tilbygg

Er unntatt søknadsplikt dersom:

- tilbygget ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse
- avstand til nabogrense er minst fire meter
- samlet BRA eller BYA er under 15 m<sup>2</sup>

Et tilbygg kan enkelt betegnes som utvidelse av grunnflaten på en bolig. Som eksempel kan nevnes terrasse eller bod. Dersom tiltaket er å anse som et påbygg vil tiltaket fortsatt være søknadspliktig. Et påbygg er en utvidelse av bygningen i høyden, uten at grunnflaten nødvendigvis endres. Som eksempel kan nevnes tiltak som griper inn i takkonstruksjon, som arker, takopplett osv.

Tiltakshaver må sende inn informasjon om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kart- og matrikkeldata kan oppdateres.

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**

# Levegg

To typer unntas søknadsplikt:

- maks høyde 1,8 meter
- maks lengde 10 meter
- min. 1 meter fra nabogrense
- kan være frittstående eller forbundet med bygning

Og:

- maks høyde 1,8 meter
- maks lengde 5 meter
- kan plasseres inntil nabogrense
- kan være frittstående eller forbundet med bygning

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**

# Mindre forstøtningsmur

To typer unntas søknadsplikt:

- maks høyde 1 meter
- min. 1 meter fra nabogrense
- ikke hindrer frisiktsoner mot veg

Og:

- maks høyde 1,5 meter
- min. 4 meter fra nabogrense
- ikke hindrer frisiktsoner mot veg

Det er kun mindre forstøtningsmurer som omfattes av bestemmelsen. Dersom muren har en slik lengde at den ikke kan betegnes som mindre, vil den fortsatt være søknadspliktig. Hva som er et mindre tiltak beror på en helhetsvurdering av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene vurdert i forhold til tiltakets utstrekning. Ta kontakt med kommunen for vurdering dersom du er usikker på om tiltaket er å anse som mindre.

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**

# Mindre fylling eller planering

Er unntatt søknadsplikt dersom:

Spredtbygd strøk:

- maks 3 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå
- avstand til nabogrense er minst 1 meter
- ikke hindrer frisiktsoner mot veg

Tettbygd strøk:

- maks 1,5 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå
- avstand til nabogrense er minst 1 meter
- ikke hindrer frisiktsoner mot veg

Eiendom for rekke- eller kjedehus o.l.:

- maks 0,5 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå
- avstand til nabogrense er minst 1 meter
- ikke hindrer frisiktsoner mot veg

Kun mindre planeringer og fyllinger omfattes av bestemmelsen. Har tiltaket et slikt omfang at det ikke kan betegnes som mindre, vil det være søknadspliktig. Som eksempel nevnes planering av en hel tomt. Be kommunen om en vurdering dersom du er i tvil.

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**

# Intern veg/ biloppstillingsplass

Er unntatt søknadsplikt dersom:

- den er til tomtens bruk
- vegen/ biloppstillingsplassen ikke krever vesentlige terrenginngrep
- avstand til nabogrense er minst 1 meter

**NB! Tiltaket må være i samsvar med gjeldende plan for området, og kan ikke være i strid med annet regelverk.**



# Sjekk dette før du setter i gang!

## Reguleringsplan:

Dersom din eiendom er regulert må du sjekke reguleringskart og planbestemmelser. Medfører tiltaket at utnyttelsesgraden overstiges, er det søknadspliktig. Det er viktig å sjekke eventuelle estetikkbestemmelser, hvilket arealformål eiendommen er regulert til m.v.

## Kommuneplan:

Dersom eiendommen din ikke er regulert er det kommuneplanens arealdel som gjelder. Hvilke regler som gjelder din eiendom fremgår av plankartet og bestemmelsene. Av plankartet fremgår blant annet arealformålet for eiendommen.

## Byggegrense mot offentlig veg:

Dersom tiltaket skal plasseres nærmere offentlig veg enn 50 meter, må du alltid undersøke om tiltaket er i strid med byggegrense mot veg.

## Annet regelverk:

Tiltaket kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven for øvrig, eller annet regelverk. Det betyr at veglova (for uregulert kommunal veg) og forskrifter knyttet til plan- og bygningsloven også må overholdes.

**Det er du som har ansvar og risiko for at tiltaket er i samsvar med plan og øvrig regelverk. Tiltak oppført i strid med plan eller lov vil bli fulgt opp som ulovlighetssaker fra kommunens side. Tiltakshaver vil ikke bli hørt med at man ikke har kjent til eller har forstått bestemmelsene.**

**Ny saksbehandlingsforskrift § 4-1 - Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse:**

“Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a til d og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

- a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.
- b. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup>.
- c. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:
  1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
  2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner
  3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
  4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
  5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.
- d. Følgende mindre tiltak utendørs:
  1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m
  2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense
  3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg

4. skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade
5. antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade
6. mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg
7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg
8. graving for kabler
9. lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd
10. intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter bokstav a og b må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

For tiltak etter bokstav a og b skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.”

## **Her finner du mer informasjon:**

### Askøy kommune:

På kommunens nettsider finner du relevante søknadsskjema, informasjon om arealplaner og samfunnsplanen, karttjenester osv.

Reguleringsplaner og arealplaner finner du på kommunens karttjeneste, tilgjengelig under fanen "karttjenester" på hovedsiden.  
[www.askoy.kommune.no](http://www.askoy.kommune.no)

### Direktoratet for byggkvalitet (DIBK):

På DIBK sine nettsider finner du relevant regelverk, veiledning til forskrifter, nyheter, søknadskjemaer osv.  
[www.dibk.no](http://www.dibk.no)

### Lovdata:

Lovdatas gratistjeneste inneholder de primære rettskildene. Her er både lover og forskrifter tilgjengelig.  
[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

**Bygningsmyndighetene svarer fortløpende på henvendelser pr. e-post ([postmottak@askoy.kommune.no](mailto:postmottak@askoy.kommune.no)) og pr. tlf. 952 90 380/ 952 90 381.**