

ER DU USIKKER PÅ OM DU MÅ SØKE KOMMUNEN?

Du bør søke dersom:

Påbygg over 15m², frittstående beboelsesrom eller rom over 50m².

Hovedreglene, som gjelder dersom ikke noe annet regulerer bygging på eiendommen din, sier blant annet:

Det er lov å bygge følgende uten å søke:

- små bygg opptil 50 m² (så lenge de ikke har våtrom og ikke brukes til beboelse)
- små tilbygg opptil 15 m²

Så lenge disse byggene ikke gjør at du overskrider tillatt bebygd areal på eiendommen din.

I veilederen til Byggesaksforskriften(SAK 10)

a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden 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 én 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.

Veiledning til bokstav a

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for frittliggende bygning. Tiltakshaver har ansvar for nødvendige avklaringer etter første og andre ledd. Dette innebærer at følgende må avklares:

Er dette oppfylt kan bygning oppføres uten å søke dersom

Det må sendes søknad til kommunen dersom disse vilkårene ikke er oppfylt.

Kommunen kan i planbestemmelser fastsette materielle krav eller begrensninger for frittliggende bygg. Unntaket forutsetter at det bygges i samsvar med arealplan.

- Bygning må ikke være i strid med gjeldende arealplan – jf. pbl. § 1-6 andre ledd.
- Utnyttelsesgrad for tomten må ikke overskrides ved byggingen.
- Avklaring må gjøres med andre myndigheter, for eksempel vei-, jernbane- og kulturminnemyndighet.
- bygningen er frittliggende
- bygningen plasseres på bebygd eiendom
- verken bruksareal eller bebygd areal er over 50 m²
- bygningen ikke skal brukes til beboelse
- mønehøyden ikke overstiger 4,0 meter
- gesimshøyden ikke overstiger 3,0 meter
- bygningen oppføres i en etasje og uten kjeller
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom
- bygningen ikke plasseres over vann- eller avløpsledninger

Andre ting å huske på

Du må alltid søke dersom du ønsker å bygge:

- innenfor 100 meter mot sjø og vassdrag
- i et uregulert område
- i landbruks-, natur- friluft- og reindriftområde
- over vann- og avløpsledninger
- strukturer som gjør at utnyttelsesgraden på tomte overskrides
- bygg uten eget bæresystem

I tillegg er hovedregelen at bygninger mellom eiendommer alltid skal ha 8 meter mellom seg. Dette er for å hindre spredning av brann, og gjør at du som regel alltid må bygge minst 4 meter inn på din egen eiendom.

Noen mindre konstruksjoner er imidlertid fritatt denne begrensningen, særlig bygg som ikke skal benyttes til beboelse. Det kan lønne seg å ha god dialog med din nabo. Det gjøres en rekke unntak fra hovedreglene. Eksempelvis hender det at kommunen godkjenner at også beboelsesbygg settes nærmere ved godkjennelse av naboeiendommer og ved visse brannhemmende tiltak. Vi kan bistå søknadsprosesser mot honorar om ønskelig.

Vi kan anbefale denne veviseren ([klikk her](#))

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DIBK)

<https://dibk.no/bygge-selv/dette-kan-du-bygge-uten-a-soke/>

Vinterhager Sørlandet står ikke ansvarlig for kunders oppføringer eller handlinger på vegne av vår veiledning. Vi tar forbehold om at det kan forekomme skrivefeil eller at det er kommet oppdateringer vi ikke har fått med oss. Kunder må selv undersøke for å fatte riktige avgjørelser. Råd og veiledning som her er skrevet eller ellers formidlet er kun ment som hjelp til våre kunder.