

GARASJE, BOD O.L.

Søknad sendes til:

EIGERSUND KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
 POSTBOKS 580, 4379 EIGERSUND

**Hvilke garasjer, boder og lignende er unntatt søknadsplikt og hvilke må du søke om?**

Når du skal bygge frittstående garasje, bod eller lignende er det tre ulike kategorier som er aktuelle. Avhengig av byggets størrelse og plassering kan det være at du;

1. Kan bygge uten å søke (altså ikke søknadspliktig).
2. Må søke, men kan som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) selv være ansvarlig for søknaden og byggearbeidene.
3. Må søke og søknaden må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utførelse må utføres av foretak som påtar seg ansvar som henholdsvis ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, eventuelt selvbygger med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utføres av foretak som påtar seg ansvar for kontroll. Alle foretak som påtar seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

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

1. Ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 og SAK10 § 4-1:

Hvilke bygg gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
<p>En enkelt frittliggende bygning på bebygd eiendom.</p> <p>Bygningen kan ikke brukes til beboelse.</p> <p>Verken samlet <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u> kan være over 50 m².</p> <p><u>Mønehøyde</u> kan ikke være over 4,0m og <u>gesimshøyde</u> ikke over 3,0 m. Disse høydene måles i forhold til <u>ferdig planert terreng</u> <u>gjennomsnittsnivå</u> rundt bygningen.</p> <p>Bygningen kan oppføres i en etasje. Den kan ikke ha kjeller.</p> <p>Bygningen kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.</p> <p>Den må ikke plasseres over ledninger i grunnen.</p> <p>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, hobbybod, veksthus og dukkestue.</p>	<p>Du er selv ansvarlig for at tiltaket (tiltaket = det du skal bygge) følger bestemmelsene i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel <u>veglovens</u> avstands- og avkjøringsbestemmelser eller byggeforbudssone etter <u>jernbaneloven</u>.</p> <p>Før du begynner å bygge anbefaler vi at du informerer naboene dine.</p> <p>Når du er ferdig med å bygge må du informere kommunen om hva du har bygget og hvor det er plassert på eiendommen. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (<u>Matrikkelen</u> er landets offisielle eiendomsregister.)</p> <p>Mer informasjon om hva du må undersøke og hvem du må kontakte før du eventuelt kan bygge uten å søke finner du i informasjonsarket «<i>Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygge uten å søke.</i>»</p> <p>Eksempel på hvordan måle møne- og gesimshøyde:</p> <p>Flere måleregler, og utdypende forklaring til disse, finner du i en veileder som heter <u>H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler</u>, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den ligger fritt tilgjengelig på internett.</p>

GARASJE, BOD O.L.**ByggSøk**

Dersom du skal bygge garasje, bod eller lignende som er søknadspliktig, anbefaler vi at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning (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.

2. Søknadspliktige tiltak 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 bygg gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
<p>En enkelt frittliggende bygning på bebygd eiendom. Bygningen kan ikke brukes til beboelse. Verken samlet <u>bruksareal (BRA)</u> eller <u>bebygd areal (BYA)</u> kan være over 70 m².</p> <p>Bygningen kan oppføres i inntil en etasje. Den kan i tillegg være underbygget med kjeller.</p> <p>Denne kjelleren kan ikke inneholde oppholdsrom og må ha himling mindre enn 1,5 m over <u>planert terrengs gjennomsnittsnivå</u> rundt bygningen.</p> <p>Bygget 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.</p> <p>Nærmere forklaring til disse og andre måleregler, finner du i veilederen <u>H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler</u>.</p> <p>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.</p>	<p>Søknaden kan innsendes av deg selv som <u>tiltakshaver</u>.</p> <p>Du er ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Vær oppmerksom på at <u>byggteknisk forskrift (TEK17)</u> har strengere branntekniske krav til garasjer som er større enn 50 m².</p> <p>Avstand til eiendomsgrense skal være minst 4 m med mindre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen godkjenner at du bygger nærmere. <p>Eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du har skriftlig samtykke fra nabo til å bygge nærmere. <p>Annen avstand kan være bestemt i arealplan, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.</p> <p>Kommunen kan føre <u>tilsyn</u> og be om at du blant annet dokumenterer hvordan kravene i <u>byggteknisk forskrift (TEK17)</u> er ivaretatt.</p>

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

Søknadsblankett	nr. 5153*
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 – innhold og varslingsmåter».	
Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.	
Situasjonsplan med bygget inntegnet i målestokk. Planen skal vise atkomst og snuplass. 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 målestokk, f. eks. 1:100. Tegningene skal vise snitt, fasader og plan av 1. etasje og eventuelt loft og kjeller, samt dokumentasjon av estetisk tilpasning. Byggets høyde (topp grunnmur) og forhold til eksisterende og framtidig terreng skal vises. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Tegninger – hva kreves?»	
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndighet etc.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon . 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 til <u>plan- og bygningslovens § 29-4</u> og <u>teknisk forskrift (TEK 17) § 6-4</u> . Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».	

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

De 4-sifrede numrene i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

GARASJE, BOD O.L.**3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningslovens § 20-3:**

Hvilke bygg gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Garasjer og lignende som er større enn 70 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).	Søknad om slike garasjer og lignende må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som <u>ansvarlig søker</u> , eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som <u>selvbygger</u> . For at du skal kunne bli godkjent som selvbygger forutsetter det at du har nødvendig kompetanse selv, eller at du knytter til deg noen med slik kunnskap.
Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge <u>SAK10 § 5-4</u> skal den inneholde:	
Søknadsblankett inkludert erklæring om ansvarsrett for søker	nr. 5174* og 5175*, ev. 5184* og 5187*
Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboeer 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 « <i>Nabovarsel – innhold og varslingsmåter</i> ».	
Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.	
Situasjonsplan med bygget inntegnet i målestokk. Planen skal vise atkomst og snuplass. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – hva kreves?</i> »	
Tegninger. De skal være fagmessig utført og i målestokk, f. eks. 1:100. Tegningene skal vise snitt, fasader og plan av 1. etasje og eventuelt loft og kjeller, samt dokumentasjon av estetisk tilpasning. Byggets høyde (topp grunnmur) og forhold til eksisterende og framtidig terreng skal vises. Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Tegninger – hva kreves?</i> »	
Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningssområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.	nr. 5185*
Erklæring om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende.	nr. 5181*, ev. 5184* og 5187*
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegmyndighet etc.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon . 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 nabo. Dette i henhold til <u>plan- og bygningslovens § 29-4</u> og <u>byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 6-4</u> . Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Dispensasjon</i> ».	

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

De 4-sifrede numrene i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

Generelt om utforming av garasjer

Ved bygging av garasje på boligeiendom må utformingen harmonere med bolighuset. Du bør bruke samme type kledning, takteking, belistning, beslag m.m. Garasje skal være underordnet bolighuset.

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 bygget 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 dersom tiltaket er slik at du som tiltakshaver kan søke selv uten å bruke ansvarlige foretak. Se tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.

Er ikke disse vilkårene oppfylt, må du vente med å bygge til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen. Kommunen har da en 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 garasjen/boden før du har fått ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.