

FASADEENDRING

Send søknaden til:

Skodje kommune
Teknisk avdeling
6260 SKODJE

postmottak@skodje.kommune.no



Kva for fasadeendringar er unntatt søknadsplikt og kva må du søkje om?

Når du skal gjere noko som endrar fasaden på eksisterande bygg, er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Det kan vere at du;

1. Kan gjere endringane utan å søkje (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkje, men at du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) sjølv kan 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 byggesaksforskriften (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 bli gjort av føretak som tar på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tar på seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter § 20-1 c) og 20-2 i plan- og bygningsloven. § 20-5 f) i plan- og bygningsloven opnar likevel for at ”*fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse*” kan sleppe unna søknadsplikt. Ein føresetnad for det er at tiltaket (tiltaket = det du skal gjere) er i samsvar med plan.

Om fasadeendringa du skal gjere er søknadspliktig, er altså avhengig av ei konkret vurdering av korleis endringa vil verke inn på utsjånaden til bygget (eksteriørkarakter). I ei slik vurdering blir mellom anna karakteren, alderen og plasseringa til bygningen tillagt vekt. Hustype og karakter og utsjånad på omgivingane vil også spele inn. Vanleg forståing av kva som blir meint med ” karakteren til bygningen” er ofte knytt til stilartar. Bygningar som i seg sjølv ikkje representerer ein eigenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringar utan at at det blir vurdert til at karakteren til bygningen blir endra.

På verneverdige / historiske bygningar, bygningar med spesielle kvalitetar ved fasaden og bygningar i sentrumsområde, fell mindre fasadeendringar ofte inn under søknadsplikten.

På same måte vil mindre fasadeendringar på del av eit rekkjehusanlegg eller ein fleirmannsbustad, og i område med einsarta utsjånad, som regel vere søknadspliktige.

Som tiltakshavar er du sjølv ansvarleg for å vurdere om noko er søknadspliktig eller ikkje. Er du i tvil rår vi deg til å kontakte kommunen.

Kva fasadeendringar som kan bli unntatt frå søknadsplikt vil alltid vere avhengig av ei konkret vurdering i kvar enkelt sak. Det er difor vanskeleg å gi faste retningslinjer for kva fasadeendringar som kan få unntak frå søknadsplikt. Du kan bruke dette oversynet som ei **rettleiing**:

Arbeid som fører til fasadeendring	Unntak eller søknadsplikt?
<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av vindauge / dører der dei nye har same størrelse og utsjånad som dei gamle • Oppussing / vedlikehald 	Er unntatt frå søknadsplikt. Er bygningen verneverdig kan det likevel hende at du må få antikvarisk rettleiing.
<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av vindauge / dører, der dei nye har ein annan størrelse eller ein annan utsjånad enn dei gamle • Innsetting / fjerning av vindauge • Endring frå vindauge til dør, eller omvendt 	Dersom endringane ikkje fører til at eksteriørkarakteren til bygningen blir endra, er dette unntatt frå søknadsplikt. Les meir om det i den innleiande teksten før denne tabellen.

FASADEENDRING

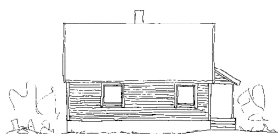
<ul style="list-style-type: none"> • Innsetting / fjerning av eit mindre kjellarvindaue • Innsetting / fjerning av lufteventilar 	Er unntatt søknadsplikt i dei fleste tilfelle. Les meir om det i den innleiande teksten før denne tabellen.
<ul style="list-style-type: none"> • Tilbakeføring av fasade til opphaveleg utsjånad 	Dersom du kan dokumentere tidlegare utsjånad, vil endringa kunne bli unntatt søknadsplikten. Antikvarisk rettleiing kan vere nødvendig.
<ul style="list-style-type: none"> • Karnapp og utkraga konstruksjonar 	Er søknadspliktig.
<ul style="list-style-type: none"> • Arkar og andre takoppbygg 	Er søknadspliktig.
<ul style="list-style-type: none"> • Andre fasadeendringar 	Er søknadspliktig.

Ver spesielt merksam på at:

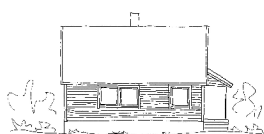
- Takflata blir rekna som ein del av fasaden.
- Fasadeendring som er ein konsekvens av søknadspliktig innvendig ombygging, er alltid søknadspliktig som ein naturleg del av tiltaket. Eit døme på eit slikt tiltak, er etablering av eit nytt husvære eller ny brukseining i eksisterande bygg.
- Fasadeendringa ikkje må skjemme heilskapsinntrykket av bygningen.

Døme:

...frå...

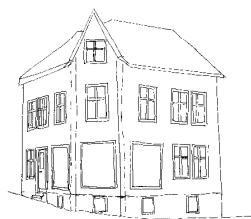


...til...



Innsetting av eit nytt vindaue av same type i einebustad, vil i dei fleste tilfella **ikkje vere søknadspliktig**. Foresetnaden er at karakteren til bygningen ikkje blir endra. Her er vindauget identisk med dei øvrige vindauga i fasaden. Eit vindaue av same type, men med ein annan størrelse eller ei anna form vil også kunne bli unntatt søknadsplikt, under same foresetnad.

...frå...



...til...



I dette dømet vil fasadeendringa vere **søknadspliktig** av tre grunnar:

1. Utskiiftinga av dei karakteristiske butikkvindauga endrar karakteren på bygget, sjølv om dei nye vindauga er tilpassa resten av vindauga i bygget.
2. Dette er ein bygning i sentrum, der dei fleste endringar vil kome under søknadsplikta.
3. Det vil være nødvendig å vurdere den historiske verdien til bygningen, sidan han truleg er av eldre dato.

1. Ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 f) :

Kva fasadeendringar gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<ul style="list-style-type: none"> • Fasadeendring som ikkje fører til at karakteren på bygningen blir endra • Tilbakeføring av fasade til tidlegare dokumentert utføring. 	Du kan gjere slike fasadeendringar utan søknad, dersom noko anna ikkje er bestemt i arealplan, som til dømes kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan. Ta gjerne kontakt med kommunen før du begynner, for å avklare nærare om noko er søknadspliktig.

FASADEENDRING

	Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket (tiltaket = det du skal byggje) følgjer føresegnene i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar, og andre løyve.
--	---

FASADEENDRING

ByggSøk

Dersom du skal gjere ei fasadeendring 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 sende inn via ByggSøk.

2. Søknadspliktig fasadeendring som du som tiltakshavar kan vere ansvarleg for sjølv etter § 20-4 i plan- og bygningsloven:	
Kva fasadeendringar gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
<p>Søknadspliktige fasadeendringar av mindre omfang og vanskegrad, og som etter kommunen si vurdering kjem inn under føresegna i <u>pbl §20-4 e</u> «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver».</p> <p>Kva slags fasadeendringar du kan søkje om sjølv som <u>tiltakshavar</u>, må du altså avklare med kommunen.</p>	<p>Om fasadeendringa du skal gjere kjem inn under denne føresegna, kan du som <u>tiltakshavar</u> sende inn søknaden sjølv. Du er då ansvarleg for at tiltaket følgjer reglane i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som til dømes kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve.</p> <p>Kommunen kan føre <u>tilsyn</u> og be om at du mellom anna dokumenterer korleis krava i <u>byggteknisk forskrift (TEK17)</u> er tatt hand om.</p>
Send inn søknaden i eitt eksemplar. Ifølgje <u>SAK10 §5-4</u> 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 søknaden til kommunen før frist for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar</i> ».	
Eventuelle merknader frå naboar , med forklaring på korleis desse eventuelt er tatt omsyn til.	
Situasjonsplan. Kartet må vere av ny dato, og du kan bestille det hos kommunen. Fasaden/fasadane som skal endrast må vere markert med farge på kartet. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva krevst?</i> »	
Teikningar ev. fotomontasje (før og etter endring, i målestokk). Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva krevst?</i> »	
Eventuelle uttalar og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i <u>SAK10 §6-2</u> (antikvarisk fagstyresmakt osv.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon* . Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om grunnleggjande søknad etter § 19-1 i plan- og bygningsloven. 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 <u>Direktoratet for Byggkvalitet</u> sine sider.	
3. Søknadspliktig fasadeendring med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:	
Kva fasadeendringar gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
Andre fasadeendringar enn dei som er nemnt i tabell 1 og 2.	Søknad må bli send inn av føretak som tar på seg ansvar som <u>ansvarleg søkjar</u> , eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som <u>sjølvbyggjar</u> dersom det er snakk om eigen bustad eller fritidsbustad. 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 <u>SAK10 §5-4</u> skal han innehalde:	
Søknadsblankett inkludert erklæring om ansvarsrett for søkjar nr. 5174*, 5175* og ev. 5184* og 5187*	
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 må ikkje sende søknaden til kommunen før frist for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar</i> ».	

FASADEENDRING

Eventuelle merknader frå naboar , med forklaring på korleis desse eventuelt er tatt omsyn til.
Situasjonsplan. Kartet må vere av ny dato, og du kan bestille det hos kommunen. Fasaden/fasadane som skal endrast må vere markert med farge på kartet. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva krevst?</i> »
Teikningar ev. fotomontasje (før og etter endring, i målestokk). Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva krevst?</i> »
Gjennomføringsplan med oversyn over ansvarsområde inndelt i godkjeningsområde nr. 5185* og etter tiltaksklassar, kontrollområde, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.
Erklæring om <u>ansvarsrett</u> for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande nr. 5181* og ev. 5184* og 5187*
Eventuelle uttalar og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i SAK10 §6-2 (antikvarisk fagstyresmakt osv.)
Eventuelt søknad om dispensasjon* . Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om grunnleggjande søknad etter § 19-1 i plan-og bygningsloven. 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.

Når kan du begynne å byggje?

Om fasadeendringa du skal gjere ikkje er søknadspliktig, kan du begynne med ein gong du har avklara at vilkåra for unntak frå søknadsplikt er oppfylte.

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

- Søknaden er komplett, det vil seie at han inneheld all nødvendig informasjon
- Fasadeendringa er i samsvar med gitte føresegner eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand).
- Det er ikkje nødvendig med ytterlegare løyve, samtykke eller uttalar frå annan ansvarleg styresmakt etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje ligg føre merknader frå naboar. *)
- Kommunen har ikkje 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 den søknadspliktige fasadeendringa er ferdig utført, skal du som tiltakshavar / ansvarleg søkjar be kommunen om ferdigattest.