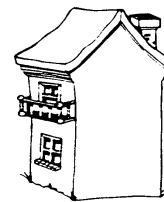


VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

Send søknaden til:

Skodje kommune
Teknisk avdeling
6260 SKODJE

postmottak@skodje.kommune.no



Definisjonar som ofte blir brukt:

- Veranda:** Open eller overbygd opphaldsplass som tilbygg til bustad. Kan også vere lukka.
- Balkong:** Open bygningsdel plassert foran dør, utkraga frå vegg, opphengt, utan understøtte, omgitt av eit rekkverk. (Figuren øvst til høgre viser ein balkong.)
- Terrasse:** Planert avsats for uteopphald, med eller utan platting av ulikt material og med direkte tilkomst frå terreng, ikkje overbygd.

Kva slags verandaer, balkongar og terrassar er unntatt frå søknadsplikt og kva slags er søknadspliktige?

Når du skal byggje terrasse eller veranda er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Avhengig av størrelsen på terrassen eller verandaen, høgde over terreng og avstand til eigedomsgrense, kan det vere at du:

1. Kan byggje utan å søkje (altså ikkje søknadspliktig).
2. Må søkje, men kan som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) sjølv 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 forskrift om byggesak (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 gjerast av føretak som tar på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tar på seg ansvar må oppfylle krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

For balkong er det kun kategori tre som er aktuell.

Her er tre tabellar med meir informasjon om dei ulike kategoriane:

1. Ikkje søknadspliktig etter <u>plan- og bygningsloven § 20-5</u> og <u>SAK10 § 4-1</u>:	
Kva tiltak gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
Terrasse med høgde inntil 0,5 m over ferdig planert terreng.	Ein terrasse, eit utegolv, ein platting med denne høgda er ikkje søknadspliktig. Han er ikkje å rekne som eit tiltak (tiltak = det du skal byggje) etter <u>plan og bygningsloven (pbl) § 20-1</u> . Reglane om avstand til nabogrense etter <u>pbl § 29-4</u> gjeld difor heller ikkje. <u>Direktoratet for byggkvalitet seier i rettleiinga til SAK10 § 4-1</u> at dette gjeld sjølv om utegolv er bygd i hop med annan bygning eller konstruksjon. Du kan altså vanlegvis byggje terrasse med høgde inntil 0,5 m utan å søkje. Det er ingen avgrensingar for kor stor grunnflate terrassen kan ha. Ver merksam på at arealplan som gjeld for eigedomen, som til dømes kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, kan innehalde reglar som seier noko anna.
Mindre verandaer og terrassar med høgde meir enn 0,5 m over ferdig planert	Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket følgjer føresegnene i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve.

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

<p>terreng og utbygd areal (BYA) ikkje over 15 m².</p> <p>Verandaen eller terrassen må vere understøtta og plassert minst 4,0 m frå nabogrense.</p> <p>Sjå målereglar i <u>byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-3.</u></p>	<p>Tiltaket må heller ikkje kome i strid med andre regelverk, som til dømes avstands- og avkøyringsreglane i vegloven eller byggjeforbodssone etter <u>jernbaneloven</u>.</p> <p>Dersom du skal byggje i nærleiken av leidningar i grunnen, tilrår vi at du kontaktar kommunen for å høyre om eventuelle avstandsreglar.</p> <p>Meir informasjon om kva du må undersøkje og kven du må kontakte før du eventuelt kan byggje utan å søkje, finn du i informasjonsarket «<i>Kva må vere i orden for at du skal kunne byggje garasje eller små tilbygg utan å søkje.</i>»</p> <p>Vi tilrår at du informerer naboane dine før du begynner å byggje.</p> <p>Når du er ferdig med å byggje må du informere kommunen om kva du har bygd og kvar på eigedomen det er plassert. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (<u>Matrikkelen</u> er det offisielle eigedomsregisteret i Noreg.)</p>
--	--

ByggSøk

Dersom du skal byggje terrasse, veranda eller balkong 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 sendt inn via ByggSøk.

<p>2. Søknadspliktig tiltak som du som <u>tiltakshavar</u> (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) kan vere ansvarleg for sjølv etter <u>plan- og bygningsloven § 20-4</u> og <u>SAK10 § 3-1</u>:</p>	
<p>Kva tiltak gjeld dette for?</p>	<p>Kven er ansvarleg for kva?</p>
<p>Veranda / terrasse *) med <u>utbygd areal (BYA)</u> ikkje over</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m² som tilbygg • 70 m² frittliggjande på utbygd eigedom <p>*) Terrasse med høgde meir enn 0,5 m over ferdig planert terreng.</p>	<p>Du som <u>tiltakshavar</u> (tiltakshavar = byggherre / du som skal byggje) kan søkje sjølv. Ver merksam på at du då sjølv er ansvarleg for at tiltaket følgjer føresegnene i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel eller 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 oppfylt.</p>
<p>Send inn søknaden i <u>eitt eksemplar</u>. Ifølgje <u>SAK10 § 5-4</u> skal han innehalde:</p>	
<p>Søknadsblankett. nr. 5153* Fyll ut blanketten slik at han viser korleis tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslov, tilhøyrande forskrifter og arealplan.</p>	
<p>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 blir 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>».</p>	
<p>Eventuelle merknader frå naboar, med forklaring på korleis desse eventuelt er tatt omsyn til.</p>	
<p>Situasjonsplan. Kartet må vere av ny dato og du kan bestille det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Situasjonsplan – kva krevst?</i>»</p>	
<p>Teikningar og eventuell beskriving som viser korleis tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslov, forskrifter og reguleringsplan. Teikningane skal vere i målestokk, til dømes 1:100. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Teikningar – kva krevst?</i>»</p>	
<p>Eventuelle uttalar eller avgjerder frå andre styresmakter (vegstyresmakt osb.)</p>	
<p>Eventuell søknad om dispensasjon* Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om ein grunnleggjande søknad, jf. pbl § 19-1. Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom skriftleg samtykke frå naboene det gjeld, ligg føre. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «<i>Dispensasjon</i>».</p>	

* Ikkje aktuelt som eige vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning

Dei firsifra nummera til høgre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finn på Direktoratet for Byggekvalitet sine sider.

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

3. Søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlege føretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:

Kva tiltak gjeld dette for?	Kven er ansvarleg for kva?
Verandaer og terrassar som er større enn dei som er omtala i tabell 1 og 2, og alle balkongar.	Føretak som tar på seg ansvar som ansvarleg søkjar, må sende inn søknad om større veranda eller terrasse og om balkong. Eventuelt kan tiltakshavar med ansvarsrett som <u>sjølvbyggjar</u> sende inn søknaden. At du skal kunne bli godkjent som <u>sjølvbyggjar</u> , 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* og 5175*, ev. 5184* og 5187*	
Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel. Naboar og gjenbuvarar skal bli varsla. nr. 5155 og 5156 Dersom du søker om dispensasjon, skal 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 grunngeving for korleis det eventuelt er tatt omsyn til desse.	
Situasjonsplan med bygget teikna inn i målestokk. Kartgrunnlag må vere av nyare dato og du kan bestille det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – kva krevst?</i> »	
Teikningar. Plan, snitt og fasadar i målestokk t.d. 1:100 og dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Teikningar – kva krevst?</i> »	
Gjennomføringsplan med oversyn over ansvarsområde inndelt i godkjeningsområde og etter tiltaksklassar, kontrollområde, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene. nr. 5185*	
Erklæring om ansvarsrett for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande nr. 5181* og ev. 5184* og 5187*	
Eventuelle uttalar og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i <u>SAK10 § 6-2</u> (vegstyresmakt osv.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon *. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, krevst det grunnleggjande søknad etter § 19-1 i plan- og bygningsloven. Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje nødvendig dersom skriftleg samtykke frå naboen det gjeld, ligg føre. Dette i medhald av plan- og bygningsloven § 29-4 og byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 6-4. Du finn meir informasjon i informasjonsarket « <i>Dispensasjon</i> ».	

* 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 Byggekvalitet sine sider.

Når kan du begynne å byggje?

Om det du skal byggje ikkje er søknadspliktig, kan du begynne å byggje med ein gong du har avklara at vilkåra for unntak frå søknadsplikt er oppfylte. Sjå eige informasjonsark om «*Kva som må vere i orden for at du skal kunne byggje garasjar eller små tilbygg utan å søkje*».

Om det du skal byggje er søknadspliktig kan du begynne å byggje tre veker etter at kommunen har mottatt søknaden, dersom desse vilkåra er oppfylte etter § 21-7 i plan- og bygningsloven:

- Søknaden er komplett, det vil seie at han inneheld all nødvendig informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med gitte føresegner i eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er henta inn på førehand).
- Det er ikkje nødvendig med ytterlegare løyve, samtykke eller uttale frå annan styresmakt etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje ligg føre merknader frå naboar. *)
- Kommunen har ikkje gitt deg melding om forlenga sakshandsamingsfrist etter SAK10 § 7-3.

*) Dette vilkåret gjeld ikkje om 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 oppfylte, 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 du har søkt om og fått løyve, kan du ikkje ta i bruk terrassen, verandaen eller balkongen før du har fått ferdigattest, eventuelt mellomsbels bruksløyve.