

## Hva kan du bygge uten å søke?

Her ser vi nærmere på de konkrete tiltakene som er unntatt søknadsplikt.

Publisert: 14.09.2016

### Generelt om vilkår for unntak

Plan- og bygningsloven § 20-5 angir en rekke konkrete tiltakstyper som ikke skal behandles av plan- og bygningsmyndighetene som søknad.

Grunnlaget for unntak i Plan- og bygningsloven § 20-5 er så vel det offentliges som tiltakshaveres behov for å slippe kommunal saksbehandling for mindre tiltak som ikke i særlig grad berører offentlige interesser eller nabo.

Loven utfylles blant med byggesaksforskriften §§ 4-1 som inneholder en rekke bestemmelser om tiltak som er unntatt søknadsplikt, og § 4-2 som gjør unntak fra søknadsplikten for «plassering av særskilt bygning konstruksjon eller anlegg». Begge bestemmelsene oppstiller vilkår for at reglene skal komme til anvendelse.

Selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt, er det altså ikke fritt frem å bygge. SAK § 4-1 bestemmer blant annet at den som vil sette i gang et tiltak (tiltakshaver), har ansvaret for at det er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er derfor viktig at man setter seg godt inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, herunder at det er i henhold til gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel, reguleringsplan) som gjelder for eiendommen. Det må blant annet sjekkes ut at planen tillater den tiltenkte plassering, at det ikke bygges innenfor byggeforbudet på 100 meter mot sjø og vassdrag, at det ikke skal bygges i et uregulert område eller LNFR (Landbruks-, natur -, friluft-, og reindriftsområde), at det ikke bygges over vann- og avløpsledninger og at tiltaket ikke medfører at utnyttelsesgraden på tomten overskrides.

Tiltakshaver må også påse at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk der dette er aktuelt – for eksempel veglovas regler om avkjøring, avstand til veimidte, frisiktsoner også videre. I enkelte tilfeller forutsettes det også tillatelse fra berørte myndigheter, f. eks der tiltaket skal plasseres innenfor byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Tiltaket kan i disse tilfellene ikke settes i gang før slik tillatelse foreligger.

Tiltakshaver har også ansvar for at tiltaket oppfyller alle tekniske krav som stilles i Byggteknisk forskrift (TEK 10).

Vær klar over at mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må ses samlet, og kan være søknadspliktig. Dette innebærer at en kombinasjone av flere tiltak som er unntatt søknadsplikt i noen tilfelle må vurderes som ett tiltak som det må søkes om.

Dersom vilkårene for unntak fra søknadsplikt ikke er oppfylt, f. eks der tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra lov, forskrift eller plan, kommer ikke unntakene til anvendelse. Tiltaket er da søknadspliktig på vanlig måte.

Mindre tiltak utendørs som kan oppføres uten søknad (forutsatt at vilkårene er oppfylt):

## Mindre frittliggende garasje/uthus

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse (garasje/uthus) på inntil 50 kvadrat samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA). Maks høyde til møne kan være inntil 4 meter og gesimshøyde 3 meter målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan bare oppføres i én etasje, og kan ikke underbygges med kjeller. Bygningen kan stå inntil 1 meter fra nabogrensen og annen bygning på eiendommen. Kan ikke plasseres over ledninger i grunnen. Når tiltaket er oppført skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

## Lite tilbygg

Mindre tilbygg kan settes opp uten at det er nødvendig med søknad og tillatelse. Et tilbygg er et bygg som settes opp ved siden av eksisterende bygg, og som er understøttet og har eget bæresystem. Unntaket omfatter ikke andre utvidelser som påbygg (utvidelser som ikke har eget bæresystem, men blir bygd på tak eller hengende på en vegg) eller underbygging (kjeller). Tilbygget må plasseres etter plan- og bygningslovens regler om avstand. Dette innebærer at avstanden til nabogrensen må være minst 4,0 m dersom det ikke står noe annet i reguleringsplanen.

Du slipper å søke om å sette opp tilbygg så lenge tilbygget

- ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser
- maksimalt har et bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på 15 m<sup>2</sup>
- ikke har rom for beboelse eller varig opphold
- maksimalt knytter seg til to etasjer eller plan på den eksisterende bygningen
- er understøttet

Når tiltaket er oppført skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

## Levegg

Levegg med høyde inntil 1,8 meter og lengde inntil 10 meter. Denne kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Ved høyde opp til 1,8 meter og lengde inntil 5 meter, kan leveggen plasseres inntil nabogrense.

## Mindre utfylling/planering

Mindre oppfylling og planering. 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 frisiktsoner mot veg.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et omfang i areal som gjør at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet.

## Mindre støttemur

Forstøtningsmur som er inntil 1 meter høy når den plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, og 1,5 m høy når den plasseres minst 4 meter fra nabogrensen. Muren må ikke hindre sikt i frisiktzone mot vei.

## Gjerde mot vei

Mindre innhegning mot vei med inntil 1,50 meter i høyde, forutsatt at frisiktsoner mot vei ikke hindres. Med «mindre innhegning» menes åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette. Tette, tyngre gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever søknad og tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser kan ha regler om innhegning som går foran reglene i byggesaksforskriften § 4-1.

## Gjerde mot nabo

Gjerde mot nabo er i utgangspunktet ikke søknadspliktig og kan derfor settes opp uten å søke kommunen om tillatelse. Gjerde mellom naboer reguleres av lov om grannegjerde (grannegjerdelova).

## Internvei /biloppstillingsplass for tomtens bruk

Intern vei på tomt og biloppstillingsplass for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep er unntatt søknadsplikt. Avstanden til nabogrensen må være minst 1 meter.

Med «intern veg» menes adkomstveg eller veg mellom forskjellige byggverk på eiendommen. For landbrukseiendommer er oppstillingsplasser for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen også unntatt.

## Antennesystem og parabol

Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg skal ikke overstige 2 meter.

Det er gjort unntak fra søknadsplikten for antennesystemer med høyde inntil 5,0 m. Unntaket for antennesystemer gjelder både frittstående antenner og antenner som er montert på byggverk. Unntaket gjelder kun ett antennesystem per fasade eller sted.

Unntak fra søknadsplikt forutsetter at oppføring av antennesystem ikke er i strid med plan, men infrastrukturen til et kommunikasjonsnett vil vanligvis ligge innenfor formål i plan som bolig, næring mv, med mindre det foreligger særlige hensyn i planen som bevaringsverdi, særskilte krav om estetikk eller lignende.

## Graving for kabler

Graving for nye kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l., samt utskifting av slike kabler er unntatt søknadsplikt så lenge det dreier seg om «mindre» arbeider. Graving av lengre kabelstrekninger, samt mer omfattende graving på kortere strekninger vil kunne være søknadspliktig.

**Drenering:** Lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd er unntatt søknadsplikt.

## Drenering

Lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd er unntatt søknadsplikt.

## Mindre fasadeendringer

Fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse er unntatt søknadsplikt med mindre annet følger av f. eks reguleringsbestemmelser. Om bygningens karakter endres, må vurderes konkret. Direktoratet for Byggkvalitet skriver i sin veileder til SAK § 4-1: «Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart fort ha vesentlig betydning for bygningenes eksteriørkarakter. Like tiltak, for eksempel

innsetting av vinduer, kan være søknadspliktig eller unntatt søknadsplikt avhengig av hvilken type bygning som berøres av tiltaket.»

## Terrasse på bakken

Bygging av terrasse på bakken vil, der plasseringen ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser eller hensynssoner, ikke være omfattet av «tiltak» i § 20-1 og således heller ikke være søknadspliktig. "På bakken" betyr at terrassegulvet ikke kan ligge høyere enn 0,5 m over terreng. Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.

Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne typen tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante.

Man finner veiledningsteksten om terrasser «på bakken» i veilederen til Byggseksforskriften (VSAK 10), under «innledning til veiledning § 4-1».

## Også andre mindre tiltak kan unntas fra søknadsplikt

En egen «kategori» er mindre tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som kommunen etter en konkret vurdering finner grunn til å fritta fra søknadsplikten etter pbl § 20-5 første ledd bokstav g. Mange kommuner har også utarbeidet veiledere der lister opp tiltak som er fritatt søknadsplikt etter denne bestemmelsen, f. eks flaggstenger, badestamper m.m. Er det tvil om hvorvidt tiltaket strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, må man kontakte kommunen og be om en forhåndskonferanse. Det samme gjelder dersom man er usikker på om tiltaket kan iverksettes uten etter søknad.

## Tiltak som kan plasseres uten søknad eller tillatelse etter Byggesaksforskriften § 4-2

a) Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

b) Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom.

c) Campingvogn på campingplass. Følgende tiltak kan plasseres uten søknad eller tillatelse:

a) Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår

---

Plan- og bygningsloven § 30-5 gjelder for disse tiltakene. Det vil si at de ikke må plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

## MINDRE TILTAK I EKSISTERENDE BYGNING

### Oppføring, endring, riving eller annet av ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde

Oppføring, endring, riving eller annet av ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde er unntatt søknadsplikt forutsatt at dette ikke strider mot vesentlige krav til planløsning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-5. Det er altså lettvegger man fritt kan endre. Etablering av en ny bruksenhet er alltid søknadspliktig.

### Reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Unntaket omfatter reparasjon av alle typer installasjoner og er ikke begrenset til reparasjon av installasjoner innenfor én bruksenhet eller branncelle. Unntaket gjelder kun reparasjon av den bygningstekniske installasjonen, ikke oppgradering, og heller ikke arbeider som griper inn i eller påvirker eksisterende brann- eller lydsillekonstruksjon. For eksempel vil reparasjon av skorstein ikke være unntatt dersom det monteres nytt røykrør eller glidestøp.

### Installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

Unntaket fra søknadsplikt vil i utgangspunktet gjelde totalrehabilitering, utvidelse og nybygging av våtrom, f. eks. å ta i bruk et annet rom til bad. Dette kan utføres både i egen bolig eller fritidsbolig og i andre bygg (f. eks. næringsbygg), så lenge arbeidet gjøres innenfor en branncelle eller bruksenhet. Unntaket vil også omfatte arbeid i leiligheter i blokker, bortsett fra der brannskiller brytes.

Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes, det samme gjelder der man skifter sluk i blokkleilighet.

### Installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil.

Oppføring og endring av en vann- og avløpsinstallasjon er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 og krever bruk av ansvarlige foretak dersom tiltaket ikke er å anse som en enkel installasjon. Produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin, is(vann)maskin, kaffemaskin og lignende, anses ikke å være

bygningstekniske installasjoner og reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven får bare anvendelse for bygningens vanninstallasjon frem til tilkoblingspunktet for slike produkter.

## Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

Installering av ildsted er unntatt søknadsplikt. Eieren av et byggverk skal imidlertid melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 6.

Oppføring av skorstein eller pipe er søknadspliktig.

## Andre mindre tiltak

Det er også en del andre mindre tiltak som er unntatt fra søknadskravet. Loven er nemlig ikke uttømmende, men eksemplifiserende på dette punkt. Rene vedlikeholdsarbeider kan for eksempel foretas uten søknad, og det sammen kan maling av bygning (forutsatt at fargen ikke er skjemmende).