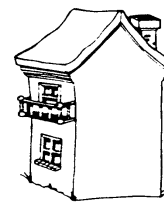


VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

Send søknad til:

**Definisjonar som ofte blir nytta:**

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

Kva for verandaer, balkongar og terrassar er unnatekne frå søknadsplikt og kva er søknadspliktig?

Når du skal byggje terrasse eller veranda er det tre ulike kategoriar som er aktuelle. Avhengig av storleiken 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 bli send inn av føretak som tek på seg ansvar som ansvarleg søkjar, eventuelt av tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbyggjar etter forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utføring må bli gjort av føretak som tek på seg ansvar som høvesvis ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande, eventuelt sjølvbyggjar med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må bli gjort av føretak som tek på seg ansvar for kontroll. Alle føretak som tek 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 berre kategori tre som er aktuell.

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

1. Ikkje søknadspliktig etter § 20-5 i plan- og bygningsloven og SAK10 § 4-1 b) og d):	
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 § 20-1 i plan- og bygningsloven . Reglane om avstand til nabogrense etter § 29-4 i pbl. gjeld difor heller ikkje. <u>Direktoratet for byggkvalitet</u> seier i <u>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.
Terrasse/veranda med høgde inntil 1,0 m frå eksisterande terreng, og <ul style="list-style-type: none"> • bygd saman med bygning • ikkje overbygd 	Du er sjølv ansvarleg for at tiltaket følgjer føresegnene i <u>plan- og bygningsloven</u> med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan, og andre løyve. Tiltaket må heller ikkje kome i strid med andre regelverk, som til

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

<ul style="list-style-type: none"> • ikkje meir enn 4,0 m ut frå fasadelivet (ytterveggen) på bygningen • minst 1,0 m frå nabogrense ^{*)} • rekkverk ikkje høgare enn 1,2 m <p>^{*)} Den må ofte bli plassert lenger frå nabogrensa, fordi føresegnene i arealplan i kommunen har strengare krav til avstand.</p> <p>Sjå målereglar i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-3.</p>	<p>dømes avstands- og avkøyringsreglane i vegloven eller byggjeforbodssone etter jernbaneloven.</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 byrjar å byggje.</p>
<p>Mindre verandaer og terrassar med høgde meir enn 1,0 m over terreng og</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygd som tilbygg til bygning • utbygd areal (BYA) maks. 15 m² • understøtta • minst 4,0 m frå nabogrense <p>Sjå målereglar i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-3.</p>	<p>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. Tiltaket må heller ikkje kome i strid med andre regelverk, som til dømes avstands- og avkøyringsreglane i vegloven eller byggjeforbodssone etter jernbaneloven.</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 byrjar å byggje.</p> <p>Når du er ferdig med å byggje må du seinast fire veker etter ferdigstilling informere kommunen om kva du har bygd og kvar på eigedommen det er plassert. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (Matrikkelen er det offisielle eigedomsregisteret i Noreg.) Du kan bruke skjemaet Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (skjema 5188).</p>

Digital søknad

Dersom du skal søkje om løyve, tilrår vi at du sender elektronisk søknad gjennom ein av fleire søknadsportalar. Ved å bruke slike verkty får du på same tid ein betre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommunar har reduserte gebyr for søknader som er sende inn via internett. Sjå [dibk.no](#) for oversyn over ulike søknadsportalar.

<p>2. Søknadspliktig tiltak som du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre/du som skal byggje) kan vere ansvarlig for sjølv etter § 20-4 i plan- og bygningsloven og SAK10 § 3-1:</p>	
<p>Kva tiltak gjeld dette for?</p>	<p>Kven er ansvarleg for kva?</p>
<p>Veranda / terrasse ^{*)} med utbygd areal (BYA) ikkje over</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m² som tilbygg • 70 m² frittliggjande på utbygd eigedom <p>^{*)} Veranda/terrasse som ikkje oppfyller vilkåra for ikkje å vere søknadspliktig jf. SAK10 § 4-1.</p>	<p>Du som tiltakshavar (tiltakshavar = byggherre/du som skal byggje) kan søkje sjølv. Ver merksam på at du då sjølv er ansvarleg for at tiltaket følgjer føresegnene i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, arealplanar som kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, og andre løyve.</p> <p>Kommunen kan føre tilsyn og be om at du mellom anna dokumenterer korleis krava i byggteknisk forskrift (TEK17) er oppfylte.</p>

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE**Send inn søknaden i eitt eksemplar. Ifølgje SAK10 § 5-4 skal han innehalde:**

Søknadsblankett nr. 5153, eller eit enklare skjema for privatpersonar. Du finn meir informasjon og alle skjema for privatpersonar [her](#).

Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel. Du skal varsle naboar og gjenbuarar. Dersom du søker om dispensasjon, må du varsle særskilt om dette. Du skal bruke blankett nr. 5155 og i tillegg 5156 eller ein av dei enklare blankettane som ligg under *Kvittering for nabovarsel for mindre byggeprosjekt* litt lenger ned på same sida. Du kan ikkje sende søknaden til kommunen før fristen for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar*».

Eventuelle merknader frå naboar, med orientering om korleis desse eventuelt er tekne omsyn til.

Situasjonsplan. Kartet må vere av ny dato og du kan tinge det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – kva krevst?*»

Teikningar og eventuell beskriving som viser korleis tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og reguleringsplan. Teikningane skal vere i målestokk, til dømes 1:100. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Teikningar – kva krevst?*»

Eventuelle fråsegner eller avgjerder frå andre styresmakter (vegstyresmakt osv.)

Eventuell søknad om dispensasjon

Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, er det krav om ein grunngjeven søknad, jf. [§ 19-1 i pbl](#). Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje naudsynt dersom skriftleg samtykke frå naboen det gjeld, ligg føre. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

Dei firesifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for [byggjesaksblanketten](#) som du finn på [Direktoratet for byggekvalitet sine sider](#).

3. Søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlege føretak etter [§ 20-3 i plan- og bygningsloven](#):

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 tek på seg ansvar som ansvarleg søkjar, må sende inn søknad om større veranda eller terrasse og om balkong. Eventuelt kan tiltakshavar med ansvarsrett som sjølvbyggjar sende inn søknaden. At du skal kunne bli godkjent som sjølvbyggjar , krev at du har naudsynt kompetanse sjølv, eller at du knyt til deg nokon med slik kunnskap.

Send inn søknaden i eitt eksemplar. Ifølgje SAK10 § 5-4 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. Du skal varsle naboar og gjenbuarar. [nr. 5155 og 5156](#) Dersom du søker om dispensasjon, skal du varsle særskilt om dette. Du kan ikkje sende søknaden til kommunen før frist for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Nabovarsel –innhald og varslingsmåtar*».

Eventuelle merknader frå naboar med orientering om korleis dei eventuelt er teke omsyn til desse.

Situasjonsplan med bygget teikna inn i målestokk. Kartgrunnlag må vere av nyare dato og du kan tinge det hos kommunen. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – kva krevst?*»

Teikningar. Plan, snitt og fasadar i målestokk t.d. 1:100 og dokumentasjon av estetisk tilpassing. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Teikningar – kva krevst?*»

Gjennomføringsplan med oversyn over ansvarsområde inndelt i godkjenningsområde [nr. 5185](#) og etter tiltaksklassar, kontrollområde, ansvarlege føretak og gjennomføring av oppgåvene.

Erklæring om ansvarsrett for prosjekterande, utførande og eventuelt kontrollerande [nr. 5181, ev. 5184 og 5187](#)

Eventuelle fråsegner og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i [SAK10 § 6-2](#) (vegstyresmakt osv.)

Eventuell søknad om dispensasjon. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, krevst det grunngjeven søknad etter [§ 19-1 i plan- og bygningsloven](#). Søknad om dispensasjon frå det generelle avstandskravet til nabogrensa er ikkje naudsynt dersom skriftleg samtykke frå naboen det gjeld, ligg føre. Dette i medhald av [§ 29-4 i plan- og bygningsloven](#) og byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 6-3. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

Dei firesifra nummera i tabellen viser til blankettnummeret for [byggjesaksblanketten](#) som du finn på [Direktoratet for Byggekvalitet sine sider](#).

Når kan du byrje å byggje?

Om det du skal byggje ikkje er søknadspliktig, kan du byrje å byggje med ein gong du har avklara at vilkåra for unnatak 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 byrje å byggje tre veker etter at kommunen har fått søknaden, dersom desse vilkåra er oppfylte etter [§ 21-7](#) i plan- og bygningsloven:

- Søknaden er komplett, det vil seie at han inneheld all naudsynt informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med gjevne føresegner i eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er henta inn på førehand).

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

- Det er ikkje naudsynt med ytterlegare løyve, samtykke eller fråsegner frå anna styresmakt etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje ligg føre merknader frå naboar. *)
- Kommunen har ikkje gjeve deg melding om forlenga sakshandsamingssfrist 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 [§ 21-7 tredje ledd i pbl](#).*

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 gje 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.