



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a. et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b. En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.
- d. Skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.
- e. Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

Veiledning

Det er noen mindre tiltak en kan søke om og oppføre, endre eller rive selv uten bruk av snekker, murer eller andre fagpersoner og foretak. Tiltakshaver kan altså selv stå for søknad, prosjektering og utførelse av disse byggearbeidene. Denne forskriftsbestemmelsen angir hvilke byggearbeider dette gjelder. For eksempel gjelder dette oppføring av mindre tilbygg og garasjer, og bruksendring fra bod til soverom. Selv om det ikke kreves bruk av foretak, er det viktig å huske at de tekniske kravene gjelder fullt ut.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 20-2 andre ledd, og er en opplisting av hva som anses som mindre tiltak på bebygd eiendom etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav a.

Nærmere om bestemmelsen

Bestemmelsen regulerer søknadspliktige tiltak som er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak. Bestemmelsen omfatter hele tiltaksspekteret fra oppføring til endring og riving.

Selv om et tiltak faller inn under denne bestemmelsen kan tiltakshaver velge å gjøre bruk av ansvarsrettsystemet, som i tilfelle vil gjelde for hele tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Til bokstav a (tilbygg)

Bokstav a omhandler ett enkelt tilbygg til eksisterende byggverk med et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Bestemmelsen omfatter tilbygg til alle typer byggverk, herunder for eksempel tilbygg til næringsseiendom og driftsbygning. Selv om spesialregelen i byggesaksforskriften § 3-2 andre ledd bokstav b om tilbygg til driftsbygning opererer med et totalareal på 1000 m² inkludert tilbygget, skal det ikke kreves ansvarlig foretak dersom tiltakshaver vil oppføre et mindre tilbygg utover dette.

Tilbygg innebærer en utvidelse av bygning som medfører en økning av dens bebygde areal og omfatter dermed ikke påbygg eller underbygging (av kjeller). Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet.

Tilbygg etter denne bestemmelsen omfatter også tilhørende bygningstekniske installasjoner, herunder pipe/skorstein. Oppføring av eksempelvis pipe/skorstein i tilbygg vil etter dette ikke kreve særlig ansvarsrett.

Til bokstav b (frittliggende bygning)

I bokstav b åpnes det for at én enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk (anlegg eller konstruksjoner) med et samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m² kan forestås av tiltakshaver uten krav om ansvarsrett.

Forutsetningen er at tiltaket ikke skal anvendes til beboelse. Dette innebærer at tiltaket ikke kan benyttes til overnatting, men at det for eksempel kan brukes til verksted eller utstillingslokale med personopphold på dagtid. Bygningen kan oppføres i inntil en etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller uten at kjeller blir å medregne i bruksarealet for bygningen. Med kjeller forstår vi plan der himling ligger lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygningen kan ha loft så lenge loftet ikke blir å anse som etasje, jf byggt teknisk forskrift § 6-1 . Bruksareal på loft skal medregnes i bygningens bruksareal.

Høydebegrensninger kan fastlegges gjennom kommunens arealplaner eller styres gjennom kommunens godkjenning av høyde etter pbl. § 29-4.

”Mindre tiltak” etter pbl. § 29-4 bokstav b som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, er nærmere fastlagt i byggt teknisk forskrift § 6-4, og må holdes adskilt fra mindre tiltak etter denne paragraf.

Til bokstav c (bruksendring)

Bestemmelsen gjelder kun innenfor en bruksenhet. Det vil ikke være adgang til å behandle et tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav a dersom tiltaket gjelder bruksendring fra loft til leilighet i en boligblokk. Bestemmelsen omfatter heller ikke bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Bruksendring fra for eksempel stabbur til leilighet vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak, og dermed falle inn under pbl. § 20-1 bokstav d.

Til bokstav d (skilt- og reklameinnretning)

Skilt- og reklameinnretninger inntil 6,5 m² som er montert på vegg kan forestås av tiltakshaver. Det samme gjelder frittstående innretninger med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m plassert på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke innretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet. Det vil kunne være fare for personsikkerheten dersom skiltet plasseres slik at det kan falle ned på et beferdet område, f.eks. fortau eller inngangsparti. Det samme vil kunne være tilfelle for skilt som plasseres direkte på bakken og ikke er tilstrekkelig forankret.

For frittstående innretning gjøres særlig oppmerksom på hensynet til funksjonshemmede slik at det ikke oppstår fare ved uventede innretninger som står i naturlige kommunikasjonsarealer utendørs.

Bestemmelsen gjelder kun oppføring av ett skilt på samme sted eller samme fasade.

Dersom kommunen skal ha lokale regler om visuelle kvaliteter, må disse fastsettes i arealplan. Planbestemmelser som fastsetter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

Til bokstav e (antennesystem)

Bestemmelsen gjelder antennesystem med høyde inntil 5 meter. Forutsetningen er at tiltaket ikke kan utgjøre fare for personsikkerhet og at det ikke plasseres flere antennesystem på samme sted eller samme fasade.

Antennen bør plasseres på en slik måte at den er minst mulig synlig og ikke bryter med bygningens utseende og dens omgivelser. Plassering på fasade eller terrasse vil lett virke skjemmende, mens plassering på tak i mindre grad vil virke forstyrrende inn på bygningens utseende. Bestemmelsen inneholder ingen begrensninger i antall antenner eller paraboler som kan utgjøre et antennesystem, men kravene til estetikk vil lett innebære en begrensning i antallet.

Begrepet ”antennesystem” kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og "svenskeantenner" være ett antennesystem i forskriftens forstand. For mobiltelefonssystemer vil det samme gjelde for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonssystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være å anse som flere antennesystemer, og faller dermed utenfor denne bestemmelsen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Presisering til bokstav a om tilbygg. Endring til bokstav b mht. beregning av areal. 01.01.12. Fjernet veiledning om våtrom i tilbygg som følge av endring av søknadsplikten for våtrom. 01.10.12. Til bokstav a: Presiseringer om driftsbygning og pipe/skorstein.