

FASADEENDRING

Søknad sendes til:

ByggSøk

Det anbefales å bruke nettbasert søknad gjennom ByggSøk-bygning (www.byggsok.no). Systemet er gratis, og du får veiledning om utfyllingen underveis. Ved å bruke ByggSøk får du samtidig en bedre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommuner har redusert gebyr for søknader innsendt via ByggSøk.

Søknadsplikt eller unntak?

Fasadeendring er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1. Plan- og bygningslovens § 20-3 åpner imidlertid for at "fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørkarakter endres samt tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse" kan unntas fra søknadsplikt.

Hvorvidt en fasadeendring er søknadspliktig eller ikke, er dermed avhengig av en vurdering av bygningens eksteriørkarakter og endringens innvirkning på denne. Ved en slik vurdering må bl.a. bygningens karakter, alder og plassering vektlegges. Videre vil omgivelser og hustype spille inn.

På bevaringsverdige / historiske bygninger, bygninger med spesielle kvaliteter ved fasaden og bygninger i sentrum, vil mindre fasadeendringer ofte falle inn under søknadsplikten.

På samme måte vil mindre fasadeendringer på enheter som inngår i et rekkehusanlegg eller en flermannsbolig, samt i områder med ensartet utseende, som regel være søknadspliktige.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å vurdere søknadsplikt. Ved tvil anbefales det å ta kontakt med kommunen.

Det kan vanskelig settes faste retningslinjer for hvilke fasadeendringer som kan unntas fra søknadsplikt, da dette alltid vil være et vurderingsspørsmål. Følgende oversikt kan brukes som en **veiledning**:

- Utskifting av vinduer / dører med nye av tilsvarende utforming - Oppussing / vedlikehold	Unntas fra søknadsplikt. Ved bevaringsverdige bygninger kan det være nødvendig med antikvarisk veiledning.
- Utskifting av vinduer / dører med nye av endret utforming - Innsetting / fjerning av vinduer - Endring fra vindu til dør – eller omvendt	Kan unntas – jf. forutsetninger i innledningen
- Innsetting / fjerning av mindre kjellervindu - Innsetting / fjerning av lufteventiler	Kan i unntas i de fleste tilfeller
- Tilbakeføring av fasade til opprinnelig utseende	Kan unntas fra søknadsplikt – under forutsetning av at tidligere utseende kan dokumenteres. Antikvarisk veiledning kan være nødvendig.
- Karnapper og utragende konstruksjoner	Søknadspliktig
- Arker og andre takoppbygg	Søknadspliktig
- Andre fasadeendringer	Søknadspliktig

NB:

- Takflaten skal anses som en del av fasaden.
- Dersom fasadeendringen er en konsekvens av innvendig ombygging, f.eks. ved at en ny leilighet / bruksenhet etableres eller at planløsningen endres vesentlig, vil tiltaket alltid være søknadspliktig.
- Det forutsettes at fasadeendringen ikke forringer bygningens helhetsinntrykk.

Se bakside ⇒



FASADEENDRING**Eksempler:**

...fra...



...til...



Innsetting av et nytt vindu av samme type i enebolig, vil i de fleste tilfeller **ikke være søknadspliktig**. Forutsetningen er at bygningens karakter ikke endres. Her er vinduet identisk med de øvrige vinduene i fasaden, men et vindu av samme type men med en annen størrelse eller form vil også kunne unntas, under samme forutsetning.

...fra...



...til...



tre

I dette eksempelet vil fasadeendringen være **søknadspliktig** av grunner:

1. Utskiftningen av de karakteristiske butikkvinduene endrer boligens karakter – selv om de nye vinduene er tilpasset de øvrige vinduene i boligen.
2. Dette er en bygning i sentrum, hvor de fleste endringer vil komme under søknadsplikten.
3. Det vil være nødvendig å vurdere bygningens historiske verdi, da den trolig er av eldre dato.

Søknad skal inneholde:**Søknad etter plan- og bygningslovens § 20-1**

Søknad må i utgangspunktet innsendes av foretak som kan godkjennes som ansvarlig søker. Ved søknadspliktige fasadeendringer av mindre omfang og vanskelighetsgrad, kan søknad eventuelt innsendes av tiltakshaver selv etter pbl § 20-2 (søknad uten ansvarsrett).

Komplett søknad i 1 eksemplar skal inneholde (jf. SAK10 § 5-4):

Søknadsblankett inkl. ansvarsrett for søker	NBR nr. 5174*, 5175*, evt. 5159* og 5160*
Gjenpart nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles. Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes inn før frist for nabomerknader er utløpt.	NBR nr. 5155
Evt. merknader fra naboer, med redegjørelse for hvordan disse evt. er tatt hensyn til.	
Basiskart. Kartet kan bestilles hos kommunen.	
Tegninger evt. fotomontasje (før og etter endring, i målestokk)	
Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningssområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene (Vedlegges ikke ved søknad etter pbl § 20-2)	NBR nr. 5185*
Søknad om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og evt. kontrollerende med relevant dokumentasjon (Vedlegges ikke ved søknad etter pbl § 20-2)	NBR nr. 5181* og evt. 5159* og 5160*
Uttalelser eller avgjørelser fra andre myndigheter (antikvarisk fagmyndighet etc.)	
Evt. dispensasjonssøknad* Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad jf. pbl § 19-2.	

* Ikke aktuelt som eget vedlegg ved bruk av ByggSøk-bygning