



Generell informasjon

Det kreves tillatelse etter plan- og bygningsloven både ved nybygg, tilbygg og påbygg, samt større endringer og reparasjoner. Det må søkes om tillatelse for en rekke andre arbeider f.eks. fasadeendring, riving og oppfyllings- og gravearbeider. Tillatelse er også nødvendig ved endret bruk av hele eller deler av en bygning, f.eks. fra bolig til kontor.

For noen tiltak må det sendes inn søknad med ansvarsrett, andre søknad uten ansvarsretter og enkelte mindre tiltak kan unntas fra saksbehandling. På disse sidene håper vi at du kan finne frem hvilke søknadsform som må til for ditt tiltak. Nedenfor finner du noen gode råd for å komme i gang.

Du som tiltakshaver skal påse at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser, kommune-, regulerings- og bebyggelsesplan samt kommunale vedtekter.

Skaff deg godt kvalifisert hjelp

Ta kontakt med arkitekt, bygningsingeniør eller byggmester som har kjennskap til plan- og bygningsloven samt evne til å forstå planer og vedtekter. Plan- og bygningsloven legger opp til at det kun skal være profesjonelle aktører i bygge- og anleggsbransjen. Det er derfor viktig i forhold til den kommunale saksbehandlingen at ansvarlig søker innehar de nødvendige kvalifikasjoner til å fremme en søknad. Beklageligvis får noen søknader lengre saksbehandlingstid enn nødvendig pga. at ansvarlig søker ikke greier å ivareta sitt ansvar på tilfredsstillende måte.

Be om forhåndskonferanse

Ta kontakt med Byggesaksavdelingen på et tidlig tidspunkt. Be om forhåndskonferanse før planene har kommet så langt at du ikke ønsker å forandre dem. Har du allerede vært i kontakt med arkitekt eller byggmester er det ønskelig at denne personen deltar på møtet.

Sett deg inn i naboens sted

Du bør se på naboen som en viktig "samarbeidspartner" i fm. ethvert tiltak! Dersom du ikke visste det så kan naboen ha stor innflytelse på byggesaksbehandlingen av nettopp ditt tiltak. Pga. stadig større utnyttelse av eiendommene vil naboer ofte føle at deres eiendom vil bli utsatt for en verdiforringelse. Kommunen er under saksbehandlingen pliktig til å vurdere naboens ulemper i forhold til tiltaket og dette kan i enkelte tilfeller påvirke vedtaket som fattes. Det er derfor viktig at du tidlig i prosjekteringsfasen går til naboene og viser dem tegningen som er utarbeidet og slik at deres merknader til tiltaket kommer frem så tidlig som mulig. Dersom det er mulig og rimelig bør naboens merknader imøtegås tidligst mulig. Dette vil være tidsbesparende videre i saksbehandlingen.

Vær ute i god tid med søknad

Send inn søknad eller melding i god tid før du har tenkt å sette i gang så unngår du forsinkelser. Våren og sommeren er den travleste perioden for byggesaksbehandlerne i kommunen og dette vil i enkelte tilfeller medføre noe lengre saksbehandlingstid enn vanlig.



Legg ved beskrivelse av tiltaket

Det vil ofte være tjenlig for saksbehandlingen at det legges ved en beskrivelse av tiltaket som skal utføres. Dette vil i mange tilfeller føre til at saksbehandler slipper å ta kontakt med søker/melder for å få avklart uklare forhold. Det kan i tillegg være tjenlig å legge ved fotografier av eiendommen/tiltaket.

Sikre deg via kontrakter

Du bør sikre deg gjennom privatrettslige kontrakter slik at de ansvarshavende aktørene (arkitekt, byggmester m.m.) er økonomisk ansvarlig for de arbeidene de utfører for deg helt frem til ferdigattest. Lov om håndverktjenester og bustadoppføringslova er viktige lover for forbruker.

Vil du være selvbygger?

Tenk deg grundig om før du søker ansvarsrett som selvbygger. Føler du deg trygg på at du kan utføre arbeidene selv? Eller vil du spare deg selv for unødig slit ved å sette bort arbeidene?

Det er viktig at du bruker tid på å sette deg inn i de bestemmelser og forskrifter som er relevante for tiltaket ditt. Husk at kommunene også har egne vedtekter. Ikke minst er reguleringsbestemmelsene viktige for hva du kan gjøre på din eiendom. Vi vil på våre nettsider prøve å tilrettelegge informasjon for deg som tiltakshaver/søker, slik at du bedre skal kunne orientere deg i forhold til de krav som stilles både til bygnings- og anleggstilltakene du måtte ha planer om å gjennomføre.