



# Tilbygg og påbygg

Les mer i denne veilederen om innhold i søknad og bruk tabellen på siste side for å se om du må søke, om du kan du søke selv, eller om du må ansette et firma til å søke for deg.

## Innhold i søknad

1. Søknadsblankett nr. 5153. Eventuelt bruk «skjema for mindre tiltak». **Søknadsskjema finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).**
2. Kvittering for nabovarsel og opplysninger gitt i nabovarsel, skjema nr. 5155 og 5156.
3. Situasjonsskart.
4. Målsatte plan-, snitt og fasadetegninger i målestokk som tydelig viser tiltaket.
5. Kort redegjørelse om tiltaket.
6. Eventuelt:
  - a. Søknad om dispensasjon dersom tiltaket ikke er i tråd med lovverk og plan.
  - b. Erklæring om samtykke til plassering nærmere enn 4 m fra nabogrense, signert av berørt nabo.
  - c. Uttalelse/tillatelse fra annen myndighet, som Statens vegvesen (SVV).

## Søknaden kan sendes inn på tre måter:

- ByggSøk – Dette er en gratis tjeneste på nett som veileder deg gjennom utfylling og innsending av søknaden.
- Pr post til: Byggesak Postboks 470, 2051 Jessheim.
- Pr mail til: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

## Situasjonsskartpakke og naboliste

Situasjonsskartpakken inneholder planbestemmelser, plankart, naboliste, situasjonsskart og annen info om eiendommen. Du kan bestille pakken ved å sende mail til [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no). Tjenesten koster kr 3 833,-.

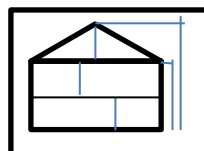
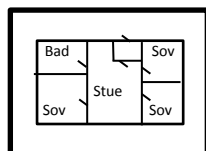
## Nabovarsel

Før du kan sende inn søknaden må du varsle naboer og gjenboere. Nabovarsel har skjema-nr. 5154. Et nabovarsel skal inneholde situasjonsskart og tegninger av tiltaket, samt kort beskrivelse. Naboen må gi tilbakemelding på varselet innen 2 uker etter at varselet er mottatt. Etter fristens utløp kan du sende inn søknaden. Dersom du får nabomerknader, må søknaden inneholde kort redegjørelse for hvordan merknadene er hensyntatt eller imøtegått. Du har flere alternativer for levering av varsel:

1. Personlig levering. Mottaker må signere på kvitteringen, for å bekrefte at varselet er mottatt.
2. Via e-post. Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at de har fått varselet. Automatisk bekreftelse holder ikke.
3. Varsel sendt rekommandert. Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen.

## Situasjonsskart og tegninger

Alle tegninger og kart skal være målsatt med relevante størrelser, samt avstander til for eksempel vei, grenser, terreng, m.m. Du kan hente situasjonsskart selv via [kommunekart.com](http://kommunekart.com) eller bestille av kommunen. Tjenesten er prisett. Plantegning av hver etasje skal vise rominndeling og faktisk bruk. Målestokk for tegninger er vanligvis 1:100 (1 cm = 1 m), målestokk for situasjonsskart er vanligvis 1:500 (1 cm = 5 m).



## Søknad om dispensasjon

Dersom det du skal gjøre ikke er i samsvar med plan og regelverk, må det søkes om dispensasjon. Eksempelvis hvis tiltaket er utenfor byggegrense. Søknad om dispensasjon er en fri tekst med begrunnelse og redegjørelse for ulemper og fordeler ved tiltaket. Det skal oppgis i nabovarsel dersom det søkes om dispensasjon. Se mer i egen veileder.

## Når kan du begynne å bygge?



Du må vente til du får vedtak om tillatelse fra kommunen før du kan bygge. Se i tabellen på siste side for å sjekke om du kan bygge uten søke.

### Hva gjør kommunen med søknaden?

Når kommunen mottar søknaden gjøres det først en mottakskontroll og deretter en nærmere gjennomgang av søknaden. Søknaden sjekkes opp mot lovverk, planer, kartgrunnlag og opplysninger i arkivet. Det er viktig at innsendte tegninger tydelig viser hva du søker om. Dersom det er mangler, eller behov for flere opplysninger, sendes det ut mangelbrev. Dersom tiltaket kan godkjennes, sendes det ut vedtak om tillatelse. Vedtak sendes til Altinn dersom du ikke har opprettet egen elektroniske postkasse. Dersom du ikke åpner brevet innen to dager, sendes det videre til folkeregistret postadresse.

### Saksbehandlingstid

Søknad i tråd med plan og lovverk, uten mangler, har saksbehandlingsfrist på 3 uker fra kommunen har mottatt søknaden. Ved søknad om dispensasjon er fristen 12 uker. Ved mangler, settes saken på pause inntil det er mottatt manglende dokumenter. Ta kontakt om du ikke hører noe innen fristen. Dersom fristen må utsettes skal du få beskjed om dette.

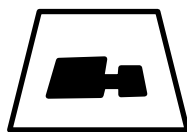
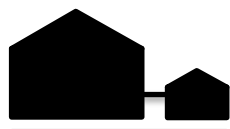
<p><b>Tilbygg</b> er en utvidelse av <i>grunnflaten</i> til et bygg, eksempelvis veranda eller inngangsparti, men også innbygging av en veranda eller et takoverbygg regnes som tilbygg.</p>	
<p><b>Påbygg</b> er et bygg som oppføres over et eksisterende bygg, eksempelvis ny etasje, utvidelse av 2. etasje, takterrasse, tak, og inkluderer veranda mer enn 5 m over terreng.</p>	

### Avstandskrav

Hvis det ikke er laget egne byggegrenser i en reguleringsplan, gjelder følgende generelle byggegrenser: 4,0 m til boligeiendommer og kommunale VA-ledninger, 15 m til kommunal veg, 50 m til riksveg, fylkesveg og jernbanelinje. Du må søke om dispensasjon om du vil bygge nærmere enn dette.

### Hvor mye kan du bygge?

Alle boligeiendommer i Ullensaker kan dekke inntil 30 % av tomtearealet med bebygd areal (BYA). **BYA** er bebyggelsens «fotavtrykk», inkludert overbygd areal som carport, og veranda som ligger minst 50 cm over bakken. Du må medregne areal til parkering uavhengig om du skal bygge garasje eller ikke. Parkeringskrav varierer med planen for området, men er vanligvis to garasjeplasser på 18 m<sup>2</sup> pr. plass for en boenhet. **BRA** (bruksareal) er innvendig gulvareal for alle etasjer og avgjør om du må søke, og om du kan søke selv eller må bruke et «ansvarlig foretak». BRA danner også grunnlaget for kommunale utgifter.



En tomt på 1000 m<sup>2</sup> kan ha fotavtrykk på 300 m<sup>2</sup>  
Regnestykket blir da slik: 1000 m<sup>2</sup> x 0,3 = 300 m<sup>2</sup>.

En tomt på 1000 m<sup>2</sup>, med bygg og parkeringsareal på til sammen 250 m<sup>2</sup>, har 25 % - BYA. Regnestykket blir da slik: (250 kvm / 1000 kvm) x 100 = 25 %

### Rom til varig opphold

Rom til «varig opphold» eller «beboelse» kan være soverom, stue, kjøkken, entré og isolert vinterhage. Oppføring av rom til varig opphold er alltid søknadspliktig. Bod, garasje, kjeller/kjellerstue og loft/loftstue er ikke godkjent til varig opphold.

### Kommuneplan og reguleringsplan

Alle eiendommer må følge krav i kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune. Enkelte områder har i tillegg en reguleringsplan. Planene styrer blant annet *hva* du kan bygge på eiendommen din, høyde, parkeringskrav, m.m.. Finn ut mer om din eiendom på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), eller send mail med spørsmål til [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no).

### Generelt regelverk

Plan- og bygningsloven (PBL) med tilhørende forskrifter, byggesaksforskriften (SAK10) og byggeteknisk forskrift (TEK17). Forskriftene har egne veiledere. Les mer om regelverket på [www.DiBK.no](http://www.DiBK.no).

### Veiledning

På [www.DiBK.no](http://www.DiBK.no) og [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) finner du veileder til regelverk, og byggesak, samt annet nyttig verktøy. Se også [kommunekart.com](http://kommunekart.com) for info om din eiendom. Ved spørsmål, send mail til: [byggesak@ullensaker.kommune.no](mailto:byggesak@ullensaker.kommune.no).

## 1. Du må ikke søke – PBL § 20-5 og SAK10 § 4-1:

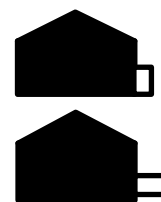
### Mindre tilbygg som:

- samlet BRA er under 15 m<sup>2</sup>
- samlet BYA er under 15 m<sup>2</sup>

Gjelder *ikke* rom som skal brukes til varig opphold

### Tilbygget må plasseres:

- minst 4,0 m fra felles nabogrense og kommunale VA-ledninger
- minst 15 m fra kommunal veg
- minst 30 m fra riksveg



Inntil 15 m<sup>2</sup>

Eksempler: veranda, terrasse, *åpent* overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod.

**Hvem er ansvarlig for hva?** Du som tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket settes opp i tråd med tekniske krav og øvrig lovverk og plan. Gå inn på [kommunekart.com](http://kommunekart.com) for å finne opplysninger om din eiendom.

**Snakk med naboen din:** Det anbefales at du informerer naboene dine før du bygger for å unngå eventuelle misforståelser.

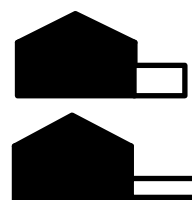
**Send inn meldeskjema:** Bygget må meldes inn til kommunen for registrering i kommunens kartbase og i eiendomsregisteret (Matrikkelen). Meldeskjema finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no) og byggesak sin hjemmeside. Husk situasjonskart som viser plassering av tiltaket og avstand til grenser og øvrige bygg, tegning av tiltaket, og opplysning om tiltakets størrelse og bruk.

## 2. Du kan søke selv – PBL § 20-4 og SAK10 § 3-1:

- Ett enkelt tilbygg i en eller to etasjer, hvor verken samlet BRA eller BYA er over 50 m<sup>2</sup>.
- Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller dersom kjelleren ikke inneholder rom til varig opphold og har takhøyde mindre enn 1,5 m over terreng.
- Du kan ikke søke selv om påbygg. Se punkt 3 under

### Tilbygget må plasseres:

- minst 4,0 m fra felles nabogrense og kommunale VA-ledninger
- minst 15 m fra kommunal veg
- minst 30 m fra riksveg



Inntil 50 m<sup>2</sup>

**Tilbygg** er en utvidelse av grunnflaten til et bygg, som veranda eller inngangsparti.

**Påbygg** er et bygg som oppføres over et eksisterende bygg, som ny etasje, utvidelse av 2 etasje, takterrasse, tak, og inkludert veranda mer enn 5 m over terreng.

**Hvem er ansvarlig for hva?** Du som tiltakshaver fyller ut søknad og er ansvarlig for at tiltaket settes opp i tråd med tekniske krav og øvrig lovverk og plan. Finn reguleringsplan og kommuneplan med bestemmelser på [kommunekart.com](http://kommunekart.com), eller sendt en mail med spørsmål til [byggesak@ullensaker.kommune.no](mailto:byggesak@ullensaker.kommune.no).

## 3. Et fagfirma må søke for deg – PBL § 20-3:

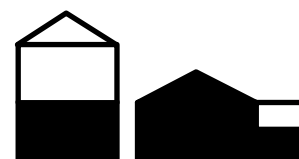
Skal du oppføre et tilbygg over 50 m<sup>2</sup> BYA eller BRA, eller et påbygg, må du ansette et firma som kan søke for deg. Dette heter ansvarlig søker (SØK). Ansvarlig søker koordinerer hele byggesaksprosessen og står for dialog med kommunen.

Videre må du ansette firmaer som kan stå ansvarlig for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF). Noen firmaer har kompetanse til å erklære ansvar for alle tre funksjonene. Kvalifikasjonskrav for å erklære ansvar i byggesak fremgår av tabell i SAK10 § 11-3.

Kommunens veiledningsplikt om tiltak med krav om ansvarlig foretak er begrenset. Dersom du vil søke som selvbygger, må du sannsynliggjøre at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med gjeldende lovverk. Les mer om selvbygger i veiledning til SAK10 § 6-8.



Tilbygg over 50 m<sup>2</sup>



Alle påbygg

**Hvem er ansvarlig for hva?** Det er ansvarlig søker som har ansvar for å vurdere hvilke opplysninger og dokumenter som må sendes inn i søknad og som skal påse at søknaden er komplett.