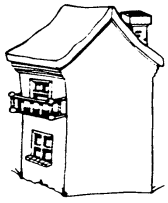
VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

Søknad sendes til:



Definisjoner som ofte brukes:

Veranda: Åpen eller overbygd oppholdsplass som tilbygg til bolig. Kan også være lukket.
Balkong: Åpen bygningsdel plassert foran dør, utkraget fra vegg, opphengt, uten understøttelse, omgitt av et rekkverk. (Figuren øverst til høyre viser en balkong.)
Terrasse: Planert avsats for uteopphold, med eller uten platting av ulikt materiale og med direkte atkomst fra terreng, ikke overbygd.

Hvilke verandaer, balkonger og terrasser er unntatt fra søknadsplikt og hvilke er søknadspliktige?

Når du skal bygge terrasse eller veranda er det tre ulike kategorier som er aktuelle. Avhengig av terrassens eller verandaens størrelse, dens høyde over terreng og avstand til eiendomsgrense, kan det være at du;

1. Kan bygge uten å søke (altså ikke søknadspliktig).
2. Må søke, men kan som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) selv være ansvarlig for søknaden og byggearbeidene.
3. Må søke og søknaden må innsendes av foretak som kan godkjennes som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utførelse må utføres av foretak, eventuelt selvbygger, med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utføres av foretak med ansvarsrett for kontroll.

For balkong er det kun kategori tre som er aktuell.

Her er tre tabeller med mer informasjon om de ulike kategoriene:

1. Ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK10 § 4-1:	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	**Hvem er ansvarlig for hva?**
Terrasse med høyde inntil 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.	En terrasse, et utegulv, en platting med denne høyden er ikke søknadspliktig. Den er ikke å regne som et tiltak (tiltak = det du skal bygge) etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1. Reglene om avstand til nabogrense etter pbl § 29-4 gjelder derfor heller ikke. Direktoratet for byggkvalitet uttaler i veiledningen til SAK10 § 4-1 at dette gjelder selv om utegulvet er bygd sammen med annen bygning eller konstruksjon. Du kan altså vanligvis bygge terrasse med høyde inntil 0,5 m uten å søke. Det er ingen begrensninger for hvor stor grunnflate den kan ha. Vær oppmerksom på at arealplan som gjelder for eiendommen, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, kan inneholde bestemmelser som sier noe annet.
Mindre verandaer og terrasser med høyde mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng og bebygd areal (BYA) ikke over 15 m². **Verandaen eller terrassen skal**	Du er selv ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel veglovens avstands- og avkjøringsbestemmelser eller

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

plasseres minst 4,0 m fra nabogrense. Se måleregler i byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-3.	byggeforbudssone etter jernbaneloven. Dersom du skal bygge i nærheten av ledninger i grunnen anbefaler vi at du kontakter kommunen for å forhøre deg om eventuelle avstandsbestemmelser. Mer informasjon om hva du må undersøke og hvem du må kontakte før du eventuelt kan bygge uten å søke finner du i informasjonsarket *«Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygge uten å søke.»* Før du begynner å bygge anbefaler vi at du informerer naboene dine. Når du er ferdig med å bygge må du informere kommunen om hva du har bygget og hvor det er plassert på eiendommen. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.)

ByggSøk

Dersom du skal bygge terrasse, veranda eller balkong som er søknadspliktig, anbefaler vi at du sender elektronisk søknad gjennom ByggSøk-bygning (www.byggsok.no). Systemet er gratis og nettbasert, 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.

2. Søknadspliktig tiltak som du som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) **kan være ansvarlig for selv etter plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 § 3-1:**	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	**Hvem er ansvarlig for hva?**
Veranda / terrasse *) **med bebygd areal (BYA) ikke over** • **50 m² som tilbygg** • **70 m² frittliggende på bebygd eiendom** *) Terrasse med høyde mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.	Du som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) kan søke selv. Vær oppmerksom å at du da selv er ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, og andre tillatelser. Kommunen kan føre tilsyn og be om at du blant annet dokumenterer hvordan kravene i byggteknisk forskrift (TEK10) er ivaretatt.
Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:	
Søknadsblankett. nr. 5153* Blanketten fylles ut slik at det viser hvordan tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslov, tilhørende forskrifter og arealplan.	
Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles. nr. 5155 og 5156 Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Nabovarsel –innhold og varslingsmåter»*.	
Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er innarbeidet i prosjektet.	
Situasjonsplan. Kartet må være av ny dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – hva kreves?»*	
Tegninger og eventuell beskrivelse som viser hvordan tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslov, forskrifter og reguleringsplan. Tegningene skal være i målestokk, for eksempel 1:100. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Tegninger – hva kreves?»*	
Eventuelle uttalelser eller avgjørelse fra andre myndigheter (vegmyndighet etc.)	
Eventuell søknad om dispensasjon* Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det en begrunnet søknad, jf. pbl § 19-1. Søknad om dispensasjon fra det generelle avstandskravet til nabogrensen er ikke nødvendig dersom det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Dispensasjon»*.	

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

De 4-sifrede numrene til høyre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

VERANDA, BALKONG OG TERRASSE

3. Søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	**Hvem er ansvarlig for hva?**
Verandaer og terrasser som er større enn de som er omtalt i tabell 1 og 2, og alle balkonger.	Søknad om større veranda eller terrasse og om balkong må innsendes av foretak som kan godkjennes som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger. For at du skal kunne bli godkjent som selvbygger forutsetter det at du har nødvendig kompetanse selv, eller at du knytter til deg noen med slik kunnskap.

Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:	
Søknadsblankett inkludert ansvarsrett for søker	nr. 5174*, 5175* og evt. 5159* og 5160*
Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles. Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Nabovarsel –innhold og varslingsmåter»*.	nr. 5155 og 5156
Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.	
Situasjonsplan med bygget inntegnet i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – hva kreves?»*	
Tegninger. Plan, snitt og fasader i målestokk f. eks. 1:100 og dokumentasjon av estetisk tilpasning. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Tegninger – hva kreves?»*	
Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.	nr. 5185*
Søknad om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende med relevant dokumentasjon.	nr. 5181* og evt. 5159* og 5160*
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 § 6-2 (vegmyndighet etc.)	
Eventuelt søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter plan- og bygningslovens § 19-1. Søknad om dispensasjon fra det generelle avstandskravet til nabogrensen er ikke nødvendig dersom det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo. Dette i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 og byggeteknisk forskrift (TEK 10) § 6-4. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Dispensasjon»*.	

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

De 4-sifrede numrene til høyre i tabellen viser til blankettnummeret for byggesaksblanketten som du finner på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

Når kan du begynne å bygge?

Om det du skal bygge ikke er søknadspliktige, kan du begynne å bygge med en gang du har avklart at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Se eget informasjonsark om *«Hva som må være i orden for at du skal kunne bygge garasjer eller små tilbygg uten å søke»*.

Om det du skal bygge er søknadspliktig kan du begynne å bygge tre uker etter at søknaden er mottatt av kommunen hvis følgende vilkår er oppfylt etter plan -og bygningslovens § 21-7:

- Søknaden er komplett, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd).
- Det er ikke nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter SAK10 § 6-2.
- At det ikke foreligger nabomerknader. *)
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter SAK10 §7-3.

*) *Dette vilkåret gjelder ikke om tiltaket er slik at du som tiltakshaver kan søke selv uten å bruke ansvarlige foretak. Se tabell 2 og pbl § 21-7 tredje ledd.*

Er disse vilkårene ikke oppfylt, må du vente med å bygge til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen. Kommunen har da frist på 12 uker til å gi deg svar. Se pbl § 21-7.

For Halden kommune: I Halden kommune gjør vi vårt ytterste for å svare innen 3 uker. Dersom du ikke hører fra oss innen fristen, kan det være forhold vi ønsker å sjekke nærmere. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med saksbehandler før du igangsetter arbeidene slik at misforståelser unngås.

Når du har søkt om og fått tillatelse kan du ikke ta i bruk terrassen, verandaen eller balkongen før du har fått ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.