FASADEENDRING

Søknad sendes til:



Hvilke fasadeendringer er unntatt søknadsplikt og hvilke må du søke om?

Når du skal gjøre noe som endrer fasaden på eksisterende bygg er det tre ulike kategorier som er aktuelle. Det kan være at du;

1. Kan gjøre endringene 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 påtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Prosjektering og utførelse må utføres av foretak som påtar seg ansvar som henholdsvis ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, eventuelt selvbygger med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utføres av foretak som påtar seg ansvar for kontroll. Alle foretak som påtar seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf SAK10 kapittel 10 og krav til utdanning og praksis jf SAK10 kapittel 11.

Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-1 c) og 20-2. Plan- og bygningslovens § 20-5 f) åpner imidlertid for at *"fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse"* kan unntas fra søknadsplikt. Det er da en forutsetning at tiltaket (tiltaket = det du skal gjøre) er i samsvar med plan.

Om fasadeendringen du skal gjøre er søknadspliktig eller ikke, avhenger altså av en konkret vurdering av hvordan endringen vil virke inn på bygningens utseende (eksteriørkarakter). I forbindelse med en slik vurdering må blant annet bygningens karakter, alder og plassering vektlegges. Hustype og omgivelsenes karakter og utseende vil også spille inn. Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

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

På samme måte vil mindre fasadeendringer på del av et rekkehusanlegg eller en flermannsbolig, og i områder med ensartet utseende, som regel være søknadspliktige.

Som tiltakshaver er du selv ansvarlig for å vurdere om noe er søknadspliktig eller ikke. Er du i tvil anbefaler vi at du kontakter kommunen.

Hvilke fasadeendringer som kan unntas fra søknadsplikt vil alltid avhenge av en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det er derfor vanskelig å gi faste retningslinjer for hvilke fasadeendringer som kan unntas fra søknadsplikt. Følgende oversikt kan brukes som en **veiledning**:

Arbeider som fører til fasadeendring	Unntak eller søknadsplikt?
• Utskifting av vinduer / dører der de nye har samme størrelse og utseende som de gamle • Oppussing / vedlikehold	Er unntatt fra søknadsplikt. Er bygningen bevaringsverdig kan det imidlertid være at du må innhente antikvarisk veiledning.
• Utskifting av vinduer / dører, der de nye har en annen størrelse eller et annet utseende enn de gamle • Innsetting / fjerning av vinduer • Endring fra vindu til dør, eller omvendt	Kan unntas forutsatt at endringene ikke føre til at bygningens eksteriørkarakter endres. Se innledende tekst foran denne tabellen.
• Innsetting / fjerning av et mindre kjellervindu • Innsetting / fjerning av lufteventiler	Kan i unntas i de fleste tilfeller. Se innledende tekst foran denne tabellen.

FASADEENDRING

• 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 utkragende konstruksjoner	Er søknadspliktig.
• Arker og andre takoppbygg	Er søknadspliktig.
• Andre fasadeendringer	Er søknadspliktig.

Vær spesielt oppmerksom på at;

- Takflaten regnes som en del av fasaden.
- Fasadeendring som er en konsekvens av søknadspliktig innvendig ombygging er alltid søknadspliktig som en naturlig del av tiltaket. Etablering av en ny leilighet eller bruksenhet i eksisterende bygg er et eksempel på et slik tiltak.
- Fasadeendringen ikke må forringe helhetsinntrykket av bygningen.

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. Et vindu av samme type men med en annen størrelse eller form vil også kunne unntas, under samme forutsetning.

…fra… …til…



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

1. Utskiftningen av de karakteristiske butikkvinduene endrer byggets karakter – selv om de nye vinduene er tilpasset de øvrige vinduene i bygget.
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.

1. Ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 f) :	
Hvilke fasadeendringer gjelder dette for?	**Hvem er ansvarlig for hva?**
• **Fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres** • **Tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.**	Du kan utføre slike fasadeendringer uten søknad, hvis ikke annet er bestemt i arealplan, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Ta gjerne kontakt med kommunen for å avklare nærmere om noe er søknadspliktig før du begynner. Du er selv ansvarlig for at tiltaket (tiltaket = det du skal bygge) følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner, og andre tillatelser.

FASADEENDRING

FASADEENDRING

Digital søknad
Når du skal søke om tillatelse, anbefaler vi at du sender elektronisk søknad gjennom en av flere søknadsportaler. Ved å bruke slike verktøy får du samtidig en bedre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommuner har redusert gebyr for søknader innsendt via internett. Se dibk.no for oversikt over forskjellige søknadsportaler.

2. Søknadspliktig fasadeendring som du som tiltakshaver kan være ansvarlig for selv etter plan- og bygningsloven § 20-4:

Hvilke fasadeendringer gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Søknadspliktige fasadeendringer av mindre omfang og vanskelighetsgrad, og som etter kommunens skjønn kommer inn under bestemmelsen i pbl §20-4 e) «*andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver*». Hvilke fasadeendringer du kan søke om selv som tiltakshaver må du altså avklare med kommunen.	Om fasadeendringen du skal gjøre komme inn under denne bestemmelsen, kan du som tiltakshaver sende inn søknaden selv. Du er da ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som for eksempel kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Kommunen kan føre tilsyn og be om at du blant annet dokumenterer hvordan kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) er ivaretatt.

Søknaden skal innsendes i ett eksemplar. I følge SAK10 §5-4 skal den inneholde:

Søknadsblankett	nr. 5153
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 evt. tatt hensyn til.	
Situasjonsplan. Kartet må være av ny dato, og bestilles hos kommunen. Fasaden(e) som skal endres markeres med farge på kartet. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – hva kreves?»*	
Tegninger ev. fotomontasje (før og etter endring, i målestokk). Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Tegninger – hva kreves?»*	
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 §6-2 (antikvarisk fagmyndighet 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. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».	

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

3. Søknadspliktig fasadeendring med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven § 20-3:

Hvilke fasadeendringer gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Andre fasadeendringer enn de som er nevnt i tabell 1 og 2.	Søknad må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger dersom det er snakk om egen bolig eller fritidsbolig. 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 erklæring om ansvarsrett for søker	nr. 5174, 5175 og ev. 5184 og 5187
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

FASADEENDRING

Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.
Situasjonsplan. Kartet må være av ny dato, og bestilles hos kommunen. Fasaden(e) som skal endres markeres med farge på kartet. Du finner mer informasjon i informasjonsarket *«Situasjonsplan – hva kreves?»*
Tegninger ev. fotomontasje (før og etter endring, i målestokk). 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
Erklæring om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende nr. 5181 og ev. 5184 og 5187
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 §6-2 (antikvarisk fagmyndighet etc.)
Eventuelt søknad om dispensasjon*. Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter plan-og bygningslovens § 19-1og byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 6-4. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».

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 fasadeendringen du skal gjøre ikke er søknadspliktig, kan du begynne med en gang du har avklart at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Om fasadeendringen du skal gjøre er søknadspliktig kan du begynne 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
- Fasadeendringen 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 dersom 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 ikke disse vilkårene oppfylt, må du vente med å bygge til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen. Kommunen har da en frist på 12 uker til å gi deg svar. Se pbl § 21-7.

Når den søknadspliktige fasadeendringen er ferdig utført, skal du som tiltakshaver / ansvarlig søker be kommunen om ferdigattest.