

Sjekklisten før du søker

12 ting kommunen alltid ser etter – en gratis sjekkliste fra Tegnebua

Går du gjennom disse punktene før du sender inn byggesøknaden, unngår du de vanligste mangelbrevne og sparer ofte flere ukers saksbehandling.

1. Er tiltaket søknadspliktig – og hvilken type søknad?

Avklar først om tiltaket er unntatt søknad, kan søkes som tiltak uten ansvarsrett, eller krever ansvarlig søker. Feil søknadstype er den vanligste grunnen til at saken sendes i retur.

pbl § 20-1 til § 20-5

2. Hva sier reguleringsplanen for eiendommen?

Sjekk gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan: formål, utnyttelsesgrad, byggegrenser, etasjetall, takform og eventuelle bestemmelser om parkering og uteoppholdsareal.

3. Er utnyttelsesgraden (BYA/BRA) beregnet riktig?

Regn ut tillatt og eksisterende bebygd areal, inkludert biloppstillingsplasser, terrasser over 0,5 m og alle bygg på tomte. Vis regnestykket i søknaden.

TEK17 kap. 5 / H-2300

4. Avstand til nabogrense, vei og annen bebyggelse

Hovedregelen er 4 meter til nabogrense. Nærmere krever nabosamtykke eller dispensasjon. Sjekk også byggegrense mot vei og avstandskrav for brann.

pbl § 29-4

5. Er det behov for dispensasjon – og er den begrunnet?

Dispensasjon må søkes uttrykkelig og begrunnes: fordelene må være klart større enn ulempene. En generell «vi ønsker det slik»-begrunnelse blir avslått.

pbl § 19-2

6. Nabovarsel med riktig innhold og riktige mottakere

Alle naboer og gjenboere skal varsles, med tegninger, situasjonskart og en beskrivelse av tiltaket – inkludert eventuelle dispensasjoner. Merknadsfristen er minst 14 dager.

pbl § 21-3

7. Situasjonsplan på oppdatert kartgrunnlag

Tiltaket skal tegnes inn målsatt på et offisielt situasjonskart, med avstander til nabogrenser, adkomst, parkering og eksisterende bygg.

8. Fullstendige og målsatte tegninger

Plan, snitt og alle fasader i målestokk, både eksisterende og ny situasjon. Manglende snitt eller fasader er en klassisk mangel som gir forsinkelse.

9. Krav til rom for varig opphold

Ved bruksendring og nye boenheter: takhøyde, dagslys, utsyn, rømningsvei, radon, fukt og lyd må dokumenteres – ikke bare beskrives.

TEK17 kap. 12 og 13

10. Brannsikkerhet og avstand mellom byggverk

Under 8 meter mellom bygg utløser krav til brannskille. Nye boenheter krever branncellebegrensning og to uavhengige rømningsveier.

TEK17 kap. 11

11. Vann, avløp og overvann

Kommunen vil se hvordan tiltaket kobles til VA-anlegg, om kapasiteten holder, og hvordan overvann håndteres på egen grunn. Egen VA-søknad kan være nødvendig.

12. Adkomst, parkering og uteoppholdsareal

Sikker adkomst fra offentlig vei (ofte med avkjørselstillatelse), riktig antall parkeringsplasser og nok egnet uteoppholdsareal per boenhet.

pbl § 27-4

Usikker på ett av punktene? Vi tar en uforpliktende gjennomgang av saken din.

Tegnebua · post@tegnebua.no · 47 60 30 03 · tegnebua.no/sjekkliste