

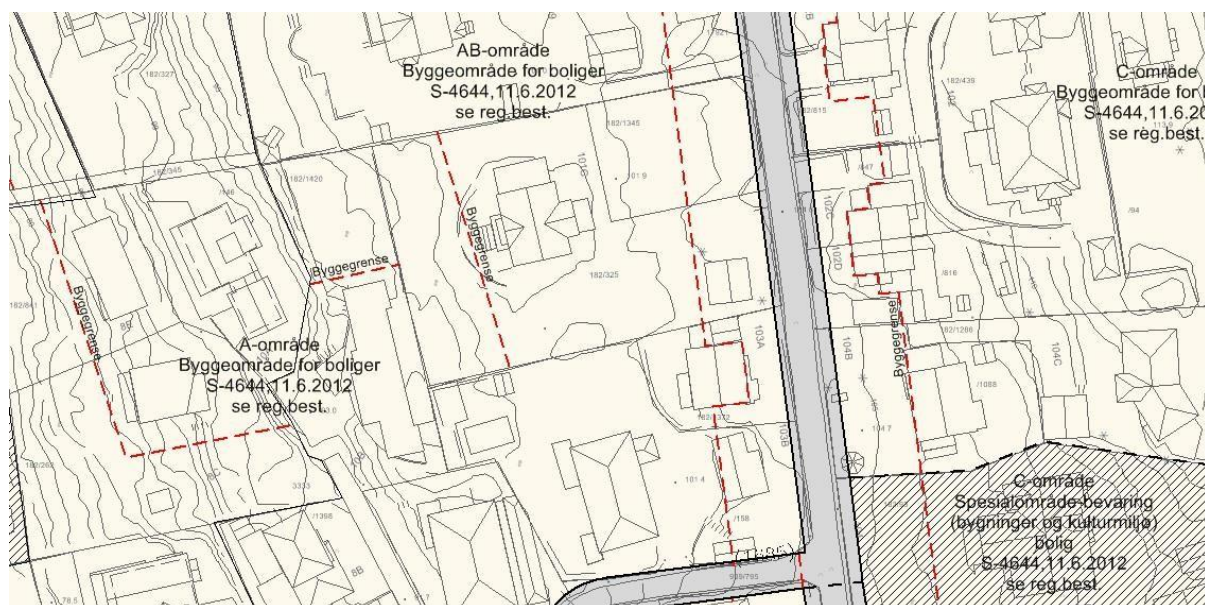
## Nordstrandskråningen, S-4644 og S-4645:

### Når er garasjen, boden og andre mindre frittliggende bygninger unntatt søknadsplikt?

Dette er en veileder for deg som ønsker å oppføre, endre eller rive en mindre frittliggende bygning på en eiendom som omfattes av reguleringsplanene for Nordstrandskråningen, S-4644 og S-4645. En frittliggende bygning kan være garasje, bod, uthus, dukkestue, drivhus og andre lignende bygninger.

Selv om den frittliggende bygningen er unntatt søknadsplikt, har reguleringsplanene for Nordstrandskråningen strengere bestemmelser enn reglene i byggesaksforskriften. Det kan gjøre at du likevel må søke.

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et eget kart med egne bestemmelser.



Reguleringsplan S-4644 omfatter områder på Nordstrand, Bekkelaget og Ljan, mens S-4645 omfatter områder på Fiskevoll og Ljan. Planene legger særlig vekt på å bevare landskap og vegetasjon.



Reguleringsplanene er delt inn i A-, AB-, B- og C-områder, som vist i kartet. Du må derfor sette deg inn i hvilket område din eiendom ligger i, og hvilke bestemmelser i reguleringsplanen som gjelder for ditt prosjekt. Reguleringsplanen med kart og bestemmelser kan du se på våre nettsider under [planinnsyn](#). Søk opp den aktuelle adressen og klikk på eiendommen i kartet for å se gjeldende regulering. Eiendommene i Nordstrandskråningen må følge følgende regler:

- Eiendommens bebygde areal kan ikke overskride 14 % i A og AB-områder, 15 % i B-områder eller 24 % i C-områder.
- Bygninger i A-, AB- og B-områder som er større enn 40 m<sup>2</sup>, skal ha en avstand på minimum 12 m til annen bygning.
- Der det ikke er angitt byggegrense, skal avstand til nabogrensen være minimum 6 m.
- I A, AB og B-områder skal fasadelengden maksimalt være 14 m.
- I C-områder skal fasadelengden maksimalt være 16 m.
- Det er ikke tillatt å fjerne større trær eller gjøre tiltak i rotsonen til større trær.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Enhetlig bebyggelsesmønster skal videreføres.
- I området Fiskevoll-Ljan (S-4645) er det ikke tillatt med vesentlig terrenginngrep eller inngrep som ødelegger for eksisterende vegetasjon utenfor byggegrense.
- I områder regulert til spesialområdet bevaring er det ikke tillatt å rive eller fjerne eksisterende bygninger.
- Nye bygninger i områder regulert til spesialområde bevaring må tilpasses eksisterende bebyggelse som angitt i planen.
- I områder regulert til spesialområde bevaring i Nordstrand – Bekkelaget – Ljan (S-4644) tillates frittstående garasjer med gesimshøyde inntil 2,5 m.
- I områder regulert til spesialområde bevaring i Nordstrand – Bekkelaget – Ljan (S-4644) skal trær og vegetasjon som inngår i viktige hageanlegg, bevares.

I tillegg til de lokale reglene i listen over har byggesaksforskriften generelle regler som gjelder for hele landet. Under ser du de generelle reglene for at du ikke skal trenge å søke.

#### Bygningen må

- være frittliggende og ha minst 1 meter i avstand fra andre bygninger på eiendommen
- hverken ha et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på mer enn 50 m<sup>2</sup>
- ha en maksimal mønehøyde på 4 m og gesimshøyde på 3 m
- plasseres minimum 1 m fra nabogrense (dette vil kun gjelde for deg som bor i C-områder)
- ikke brukes til beboelse
- kun være i én etasje
- være uten kjeller
- ikke plasseres over rør og ledninger i grunnen
- plasseres på en eiendom som allerede er bebygd

### I tillegg må bygningen

- plasseres minst 15 m fra midten av den regulerte veien
- plasseres der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer
- ha minimum 30 m avstand fra midten av nærmeste jernbane-, t-bane- og trikkespor
- være avklart med andre relevante myndigheter

For at prosjektet ditt skal være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5, bokstav a, må det være i tråd med både de lokale reguleringsbestemmelsene og de generelle reglene. Dersom prosjektet ditt er i strid med de lokale reguleringsbestemmelsene, må du søke om en dispensasjon fra planen. Er prosjektet ditt derimot i strid med de generelle reglene, må du søke på vanlig måte. Noen ganger er prosjektet ditt både søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. Prosjektet må også være i tråd med øvrige arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter, og annet lovverk.

**NB!** Du må informere kommunen når bygningen er ferdigstilt, slik at vi kan oppdatere kart og eiendomsregisteret. Dette må du gjøre senest fire uker etter ferdigstilling. Fyll ut skjemaet [Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#) og send til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Denne veilederen vil forklare deg hva som må være på plass for at du ikke skal trenge å søke om garasjen eller boden. På de neste sidene går vi gjennom bestemmelsene i planene for Nordstrandskråningen som har betydning for prosjektet ditt. Deretter utdyper vi de generelle reglene for unntak fra søknadsplikt. Til slutt gir vi deg annen relevant informasjon du trenger før du setter i gang.

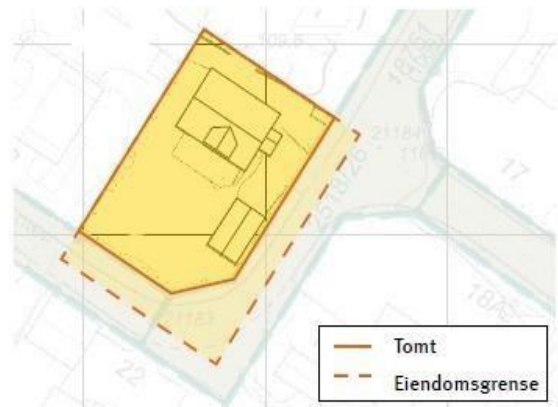
Unntaket fra søknadsplikten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5, og i byggesaksforskriften § 4-1. Fritaket innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om prosjektet er i tråd med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter, og annet lovverk.

## Dette må du tenke på når eiendommen ligger innenfor planene for Nordstrandskråningen

### Hvor stort kan du bygge i Nordstrandskråningen?

For at tiltaket ditt skal være unntatt søknadsplikt, må det være innenfor tillatt grad av utnytting i reguleringsplanen. I S-4645 og S-4644 for Nordstrandskråningen angis grad av utnytting som prosent bebygd areal (%-BYA). Planene tillater bebygd areal på den enkelte tomt inntil 14 % i A- og AB-områder, 15 % i B-områder og 24 % i C-områder.

Når du skal beregne BYA må du finne ut hvor stor tomten er. Tomten er det arealet av eiendommen som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde for bolig. Det er dette arealet du skal legge til grunn når du beregner %-BYA. Du må derfor undersøke om deler av eiendommen er regulert til andre formål, for eksempel veiareal. Areal som er regulert til annet formål enn byggeområde for bolig, skal ikke tas med når du beregner %-BYA. I illustrasjonen er tomten markert med sterk gulfarge, mens veiarealet som skal trekkes fra, er markert med en svakere gulfarge.



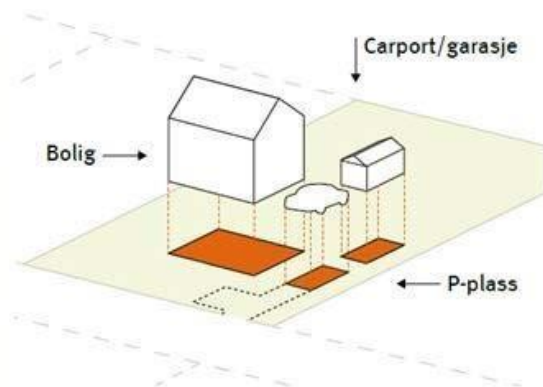
Når du beregner bebygd areal, skal du medregne bygningenes fotavtrykk og nødvendig parkeringsareal på terrenget. Alle bygninger skal medregnes, også åpent overbygget areal, for eksempel carport og bod. Du må også legge til konstruksjoner og bygningsdeler med en høyde på mer enn 0,5 m over terreng, for eksempel terrasse.

Nedenfor ser du hvordan du kan beregne bebygd areal:

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}}$$

Tomt beregnes på følgende måte:

areal av hele eiendommen  
– areal regulert til annet formål enn bolig  
= tomt



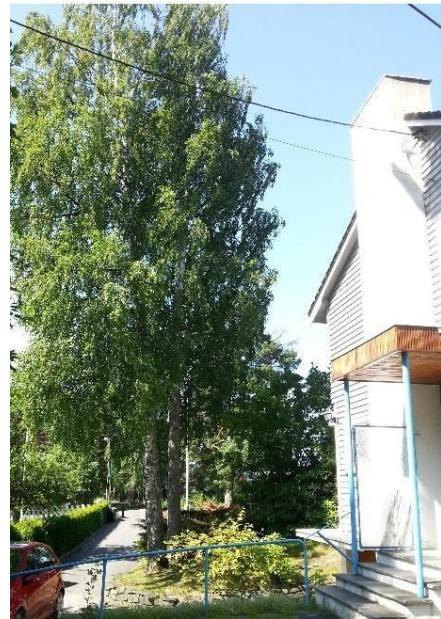
Direktoratet for byggkvalitet har en [digital tjeneste](#) som heter «Hvor stort kan du bygge». Med hjelp av tjenesten kan du regne ut det bebygde arealet på tomten din.



## Kan du fjerne vegetasjon og større trær eller gjøre terrengendringer i forbindelse med garasjen eller uthuset?

Planene for Nordstrandskråningen legger stor vekt på at eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.

Intensjonen til begge planene er å begrense fjernvirkningen av nye tiltak ved minimale terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke. Du kan gjøre mindre tilpasninger av terrenget i forbindelse med arbeidene, så lenge du gjenskaper det opprinnelige nivået på terrenget rundt bygningen.



### Fiskevoll – Ljan

I delområdet Fiskevoll og Ljan (S-4645) skal eksisterende vegetasjon utenfor byggegrense bevares, og det er ikke tillatt med vesentlige terrenginngrep som ødelegger vekstvilkårene til eksisterende vegetasjon. Innenfor byggegrenser kan du ikke fjerne større trær. Større trær er i denne sammenheng trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Du kan heller ikke gjøre inngrep i treets rotsone, eller utføre arbeider som påfører skade på større træs røtter, stamme eller krone. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone.

### Nordstrand – Bekkelaget – Ljan

Innenfor delområdet Nordstrand, Bekkelaget og Ljan (S- 4644) kan du ikke felle større trær. Større trær er i denne sammenheng trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Du kan heller ikke gjøre inngrep i treets rotsone, eller utføre arbeider som påfører skade på større træs røtter, stamme eller krone. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Dersom du for eksempel skal felle et stort tre i Nordstrandskråningen i forbindelse med den nye garasjen, bod eller annen bygning, må du søke om dispensasjon fra reguleringsplanen.

## Hvordan kan bygningen utformes og plasseres i Nordstrandskråningen?

I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne, for eksempel ved avstand og orientering i forhold til vei.

### Ligger eiendommen i A-, AB- eller B-området?

For eiendommer i A-, AB- og B-områder kan fasadelengden maksimalt være 14 m. Den totale lengden mot sjøen kan maksimalt være 17 m, imidlertid maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde.

Den totale lengden/bredden mot sjøen kan maksimalt være 17 m, imidlertid maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ut fra den samlede lengden/bredden på tiltaket sett fra fjorden og omfatter bygningen, støttemurer, skjæringer og fyllinger.

Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense, skal avstand fra den mindre frittliggende bygningen til nabogrensen være minimum 6 m. Er det mindre enn 12 m til en annen bygning, kan garasjen eller uthuset ha et bruksareal på inntil 40 m<sup>2</sup>. Der avstanden er større enn 12 meter, gjelder de generelle reglene om at den frittliggende bygningen maksimalt kan være 50 m<sup>2</sup>/50 BRA.

### Ligger eiendommen i C-området?

For eiendommer i C-områder kan fasadelengden maksimalt være 16 m. I tillegg gjelder de generelle reglene om at mindre frittliggende bygninger maksimalt kan være 50 m<sup>2</sup>/50 BRA og ha en avstand til nabogrense på minimum 1 m.

### Er det byggegrense eller byggelinje på eiendommen din?

Dersom du har en byggegrense, skal all bebyggelse plasseres innenfor denne. For eiendommer med byggelinjer skal bebyggelsen plasseres inntil og langs byggelinjen.

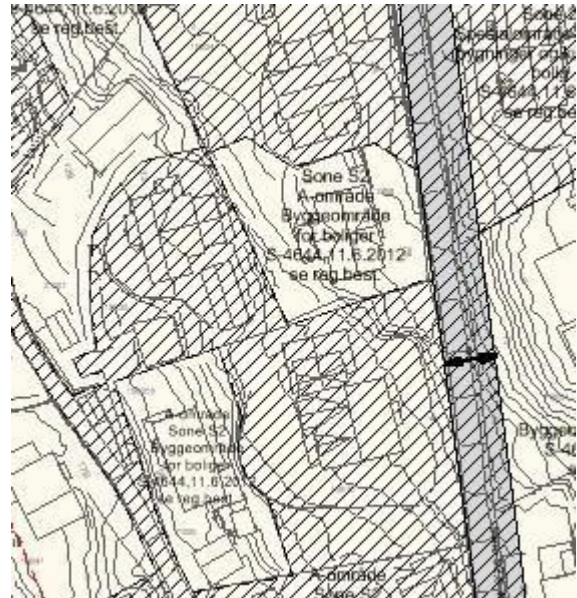


## Nordstrand – Bekkelaget – Ljan

Innenfor områder regulert til spesialområde bevaring på Nordstrand, Bekkelaget og Ljan (S-4644) skal eksisterende bygning(er) bevares. Bygningene tillates derfor ikke revet eller fjernet. Hvis du likevel ønsker å rive eller fjerne en bygning, må du sende en søknad til Plan- og bygningsetaten og dokumentere at bygningen ikke har verneverdi.

Reguleringsplanen har strengere bestemmelser for gesimshøyde på garasjer enn de generelle reglene for unntak fra søknadsplikt. Gesimshøyden på en frittstående garasje kan være inntil 2,5 m. En forutsetning for at du kan føre opp et mindre nybygg, er at bygningen plasseres slik at helheten til huset, hagen, og det antikvariske miljøet bevares. Bygningen skal også tilpasses eksisterende bygningers takform, målestokk, utforming, materialbruk og farge.

Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares.



Noen eiendommer har særbestemmelser. På Nordstrand stasjon og i Bjerkelia 17 er det ikke tillatt med frittstående nybygg.

## Er naboeiendommen regulert til bevaring?

Eiendommer som omfattes av reguleringsplan S-4644, må ta hensyn til naboeiendommer som er regulert til bevaring. I kulturmiljøsonene markert med S - S6 på plankartet skal nybygg og tilbygg videreføre områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter. Nye prosjekter skal tilpasses bevaringsverdige bygninger på naboeiendommene når det gjelder målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge.

Dette gjelder også for eiendommer som ikke er markert med S - S6 på plankartet, men likevel er nabo til eiendommer som er regulert til spesialområde bevaring.

## Hvordan søke om dispensasjon fra reguleringsplanen?

Selv om garasjen eller boden i seg selv oppfyller de generelle reglene for unntak fra søknadsplikt, må du søke om dispensasjon hvis prosjektet ditt er i strid med reguleringsplanen. Du kan søke om en dispensasjon fra reguleringsplanen, uten å søke om garasjen eller boden, når tiltaket tilfredsstiller de generelle reglene for unntak.

Send oss i så fall en begrunnet dispensasjonssøknad. Bruk gjerne [vår digitale søknadsløsning](#) for dispensasjon utenom byggesak eller formuler søknaden som et kort brev. Det finnes ikke noe eget skjema for dette.

Fortell oss hvorfor hensynet bak reguleringsbestemmelsen, som du ønsker dispensasjon fra, ikke blir satt til side for prosjektet på tomten din. Begrunn fordelene ved at du får en dispensasjon, men forklar også hvilke ulemper som vil oppstå hvis Plan- og bygningsetaten innvilger søknaden. Du kan lese mer om hvordan du kan søke om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på våre nettsider under veiledere.

## Generelle regler for unntak fra søknadsplikt

Veilederen har til nå tatt for seg vanlige føringer i Nordstrandplanene, som kan ha betydning for ditt prosjekt. Videre følger de generelle reglene som må være på plass for at du ikke skal trenge å søke på vanlig måte.

### Hvordan kan bygningen brukes og utformes for at du ikke skal behøve å søke?

Du kan kun bygge på en eiendom som er bebygd fra før. En eiendom anses som bebygd når det er oppført en bygning som i størrelsesorden tilsvarende småhus (bolig).

Den frittliggende bygningen kan kun være i én etasje, og ikke være underbygget med kjeller. Bygningen kan maksimalt være 50 m<sup>2</sup>/50 BRA (bruksareal). Maksimal mønehøyde er 4 m, og maksimal gesimshøyde er 3 m. Møne er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater, og er ofte det høyeste punktet på taket. Der takflaten ikke har en tradisjonell saltaksform, som for eksempel valmtak eller lignende, regnes mønehøyden til takets høyeste punkt.



Gesimshøyden er skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflatens ytre tekking (oppå takflaten). Ved flate tak og pulttak kan ikke høyden være høyere enn maksimalt tillatt gesimshøyde. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Du kan lese mer om beregnings- og målereglene i veiledningen til [kapittel 6-2 i byggteknisk forskrift](#).

Bygningen kan ikke inneholde beboelsesrom som kjøkken, stue, soverom eller våtrom, og den skal ikke brukes til overnatting. Bygningen kan brukes til bod, veksthus, søppelskur, sykkelkur, garasje, carport, vedbod og dukkehus. Bygningen kan også brukes til hobbyverksted, atelier, lysthus, øvingslokale og liknende.

For bygninger som er større, høyere eller skal brukes til beboelse, må du søke på vanlig måte etter plan- og bygningsloven.



## Hvor nær nabogrensen kan du plassere bygningen uten å søke?

Du kan plassere bygningen inntil 1 m fra nabogrensen uten å søke. Avstanden måles fra bygningens yttervegg til eiendomsgrensen. Hvis taket stikker lenger ut enn 1 meter fra ytterveggen, skal du måle fra selve takutstikket til grensen.

Vær oppmerksom på at grensen ikke alltid går der man skulle tro. Det hender at gjerder, hekker og lignende ikke er plassert nøyaktig i eiendomsgrensen. Du kan se grensene til eiendommen ved å søke opp adressen din i [Planinnsyn](#) på våre nettsider: [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom). Huk av for «eiendomsgrenser» under «detaljer», for å se grensene i kartet. Slå eventuelt av kartlaget for reguleringsplaner, for å se bygg og eiendomsgrenser tydeligere. Du må kan gjøre enkle målinger av avstanden med måleverktøyet på siden.

Grensene i kartet kan være unøyaktige. Hvis du er usikker på hvor eiendomsgrensen går, kan du kontakte oss for å få informasjon om siste oppmåling. Ønsker du å få vist i terrenget hvor eiendomsgrensen går, kan du be om en grensepåvisning. Du kan enten kontakte et privat oppmålingsteknisk firma, eller bestille oppmåling fra Plan- og bygningsetaten. Det er imidlertid bare Plan- og bygningsetaten som kan sette ned offisielle grensemerker.

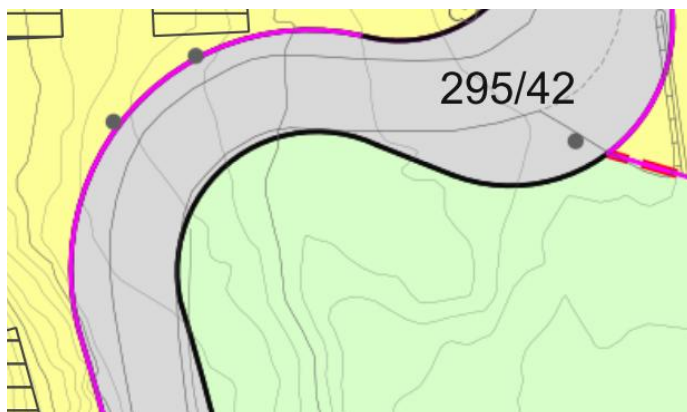
Dersom bygningen skal plasseres nærmere enn 1 m fra nabogrensen, må du søke på vanlig måte.

## Hvor nær veien kan du plassere bygningen uten å søke?

Du kan plassere bygningen minst 15 m fra midten av den regulerte veien uten å søke. Dersom det er en riksvei, må avstanden til midten av den regulerte veien være minst 50 m.

Vær oppmerksom på at midten av veien slik den ser ut, ikke alltid samsvarer med hvordan den faktisk er regulert. Noen ganger er veien regulert bredere enn den faktisk er opparbeidet. Det kan bety at reguleringsgrensen ikke går der asfalten slutter.

Du kan se hvordan veien og tomten din er regulert, ved å søke opp adressen i [Planinnsyn](#) på våre nettsider: [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom). Den regulerte veien er vist med grå farge i kartet. Gang- og sykkelvei, samt annet veiareal har en gul/brun farge. Du kan vanligvis se hvor veien er opparbeidet med grå streker i reguleringskartet. Se eksempel nedenfor:



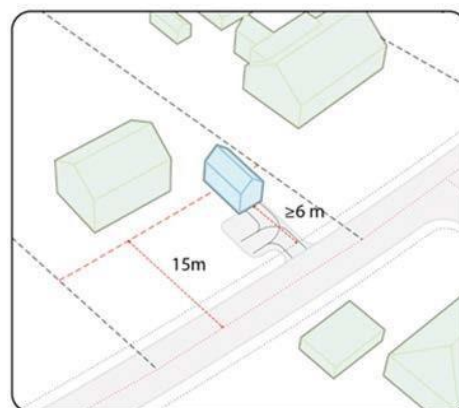
Skal bygningen plasseres nærmere den regulerte veien enn 15 m, må du søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. avstandsbestemmelsen i vegloven. Du kan søke om dispensasjon fra avstand til vei uten å søke om selve bygget. Du kan lese mer om avstand til offentlig vei, og hvordan du søker om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på nettsidene våre.

Dersom eiendommen din har byggegrense eller byggelinje mot vei, kan du se bort fra dette avsnittet. Da ivaretar byggegrensen og byggelinjen hensynet bak avstandsbestemmelsen i vegloven.

### Du må kunne snu på egen grunn

Når du bygger en garasje på eiendommen din, må du plassere den slik at du kan snu på egen grunn. Det vil si at når du plasserer garasjen med utkjøring mot veien, må du minimum ha 6 m til kanten av den regulerte veien, slik at du innfrir kravet om snuplass på egen grunn.

Plasserer du garasjen parallelt med veien, må du ha minimum 1 m til kanten av den regulerte veien.



### Skal du endre eller lage en ny avkjørsel?

En avkjørsel er en veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig regulert vei. Dersom du planlegger å endre eller lage en ny avkjørsel i forbindelse med prosjektet ditt, må du søke om dette. Vi godkjenner vanligvis bare én avkjørsel per tomt. Dersom bygningen ikke er søknadspliktig, må du søke om en avkjørsel utenom byggesak.

[Les mer om avkjørsel på våre nettsider.](#)

### Er det registrert naturmangfold?

Før du gjennomfører byggeprosjektet, må du undersøke om det er registrert naturmangfold på eiendommen din eller i nærheten av der du skal plassere bygningen. [Se kartlaget for naturmangfold i Planinnsyn.](#) Verdifull natur er markert med rødt i kartet, mens fremmede uønskede arter er markert med svart.

Vi anbefaler at du tar kontakt med Bymiljøetaten, dersom det er registrert naturmangfold i nærheten av der du skal bygge.

[Les mer i vår veileder for naturmangfold.](#)

### Ligger eiendommen i strandsonen mot sjø eller vassdrag?

Byggverk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen er ikke tillatt etter plan- og bygningsloven. Forbudet gjelder der det ikke er fastsatt byggegrenser.

Kommuneplanen sier at det innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp, ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.

## Husk å undersøke grunnforholdene

### Du kan bare bygge der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer

Det er krav om at det bare bygges der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer. Slike naturfarer kan være kvikkleireskred, flom, stormflo eller skred i bratt terreng. Du må vurdere alle naturfarer, før du kan oppføre bygningen.

Kravene til sikker byggegrunn gjelder også når garasjen eller boden er unntatt søknadsplikt, men denne utredningen trenger du ikke å sende til kommunen.

[Bruk vår digitale veileder for å vurdere mulige naturfarer.](#)

[Les mer om naturfarer i bygge- og eiendomssaker på våre nettsider.](#)

### Er det rør og ledninger i grunnen?

Bygningen kan ikke plasseres over rør og ledninger i grunnen. Vann- og avløpsetaten har egne kart som viser offentlige vann- og stikkledninger i grunnen. I tillegg må du undersøke med din lokale ledningseier, for eksempel Elvia, Telenor, Viken Fiber og tilsvarende.

### Forurensset grunn?

Store deler av grunnen i Oslo er forurensset. Skal du grave i forurensset grunn, gjelder forurensningsforskriften kapittel 2. Du er selv ansvarlig for å vurdere om det er forurensset grunn i området der tiltaket er planlagt.

Har du mistanke om at det er forurensning i grunnen der du planlegger å grave i forbindelse med arbeidene, må du sørge for at grunnen blir undersøkt. [Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase](#) viser eiendommer hvor det er registrert eller begrunnet mistanke om forurensning, og der finner du også Oslo kommunes aktsomhetskart. Ligger eiendommen din innenfor kartets avmerkede område, må du alltid undersøke om grunnen er forurensset. Dersom det viser seg at grunnen er forurensset, må du sende oss en tiltaksplan, som vi skal godkjenne.

Se mer i [veilederen](#) «Forurensset grunn – veileder for graving» på våre nettsider (under veiledere).

## Hva skjer om du vil bygge flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

Kombinasjonen av flere mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt, vil samlet sett ofte bli søknadspliktige. På samme måte vil gjentatte tiltak over tid også være søknadspliktige. Er du i tvil om dette, ta kontakt med kundesenteret vårt. Et eksempel kan være at du ønsker å sette opp en

garasje, støttemur og gjøre noen terrengendringer. Slike tilfeller vil ofte være avhengig av søknad og tillatelse.

## Må du varsle naboene?

Du trenger ikke å varsle naboene når prosjektet er unntatt søknadsplikt. Vi anbefaler likevel at du informerer naboene før du begynner å bygge. Prosjekter som ikke er søknadspliktige, blir ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten. Vi fatter dermed ikke et vedtak som naboer kan klage på. Dersom du likevel skulle motta klager fra naboer, er dette et privatrettslig forhold.

## Andre aktører som du kanskje må kontakte

I tillegg til Plan- og bygningsetaten kan det kan være andre myndigheter du må avklare med eller skaffe samtykke fra. Under ser du en oversikt over hvilke aktører som kan være relevante. Listen er ikke uttømmende.

| Aktør/myndighet                             | Tilfeller der du må avklare prosjektet                                                                                                         |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byantikvaren</b>                         | Byantikvaren skal uttale seg i alle rivesaker, eller der det er registrert kulturminner.                                                       |
| <b>Eiendoms- og byfornyelsesetaten</b>      | Bygging og bruk av kommunal grunn.                                                                                                             |
| <b>Bymiljøetaten</b>                        | Byggeprosjekt på eller ved eiendom med biologisk mangfold. Prosjektet plasseres på et areal som er regulert til offentlig vei eller friområde. |
| <b>Vann- og avløpsetaten</b>                | Plassering av byggverk over offentlige vann- og avløpsledninger.                                                                               |
| <b>Statens vegvesen</b>                     | Plassering av byggverk nærmere enn 50 m fra riksvei.                                                                                           |
| <b>Bane NOR</b>                             | Plassering av byggverk nærmere enn 30 m fra jernbanelinje.                                                                                     |
| <b>Sporveien</b>                            | Plassering av byggverk nærmere enn 30 m fra trikke- eller t-banelinje.                                                                         |
| <b>Elvia</b>                                | Plassering av byggverk nær høyspentledninger eller over strømledninger i grunnen.                                                              |
| <b>Viken Fiber eller annen ledningseier</b> | Plassering av byggverk over ledninger i grunnen.                                                                                               |

## Oppsummering – må du søke?

Hvis du kan svare ja på alle spørsmålene nedenfor, kan du sette opp bygningen uten å søke. Er bygningen

- i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din?
- plassert minst 15 m fra midten av den regulerte veien?



Hvis du svarte ja på spørsmålene, trenger du ikke å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen eller vegloven. I tillegg må du svare ja på at bygningen er

- frittliggende og har en avstand på minst 1 m til andre bygninger på eiendommen?
- plassert minimum 1 m fra nabogrense?
- maksimalt 4 m i mønehøyde og maksimalt 3 m i gesimshøyde?
- hverken mer enn 50 m<sup>2</sup> BYA eller 50 BRA (bruksareal)?
- til annet bruk enn beboelse?
- i kun én etasje og uten kjeller?
- plassert på en eiendom som er bebygd fra før?
- plassert der det ikke er rør og ledninger i grunnen?
- oppført alene, og ikke i kombinasjon med flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

Hvis du svarte ja på spørsmålene, er tiltaket unntatt søknadsplikt. Husk også at bygningen må være

- plassert på en eiendom der det ikke er registrert forurensing i grunnen
- plassert der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare
- avklart med andre relevante myndigheter
- i tråd med annet regelverk

## Meld fra til oss innen fire uker etter at bygget er ferdigstilt

Etter at du har satt opp bygningen, må du informere kommunen, slik at vi kan oppdatere kart og eiendomsregisteret. Dette må du gjøre senest fire uker etter ferdigstilling. Fyll ut skjemaet [Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#) og send til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du kan kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Du finner også mye nyttig informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. På nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet finner du generell informasjon om lover og forskrifter. Se [www.dibk.no](http://www.dibk.no).