



Fylkesmannen i
NORDLAND

AVSTANDSREGLENE - PBL § 29-4

Fylkesmannens plan- og bygningslovkurs 17. og 18. juni 2015
Seniorrådgiver Lill Hildonen

- vinner til Nordlands beste

Pbl § 29-4

- **§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**
- Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.
- Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.
- Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:
 - a) når eier(fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
 - b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og liknende mindre tiltak
- Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand fra nabogrense og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.



MODERNE § 6-3. Avstand

Veiledning

Grad av ut

Beregnings- og måleres

§ 6-3. Avstand

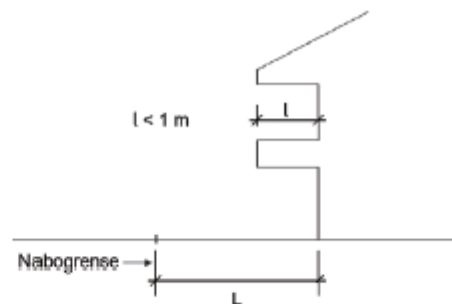
Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet.

I henhold til hovedregelen i pbl. § 29-4 annet ledd, skal avstand fra bygning til nabogrense tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 m. Tilsvarende setter TEK10 § 11-6 krav om avstand mellom bygninger som ikke er skilt med brannvegg. Bestemmelsen er også aktuell når det i arealplan er fastsatt krav til avstand.

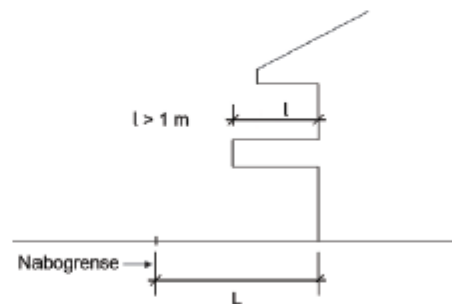
Ut fra bestemmelsen skal avstandene måles horisontalt fra fasadeliv:

- Hvor tilbygg, påbygg e.l. er forbundet med bygningen, skal avstanden til nabogrense måles fra tilbyggets/påbyggets fasadeliv.
- Utspring mindre enn 1,0 m tas ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.
- Har utspringet større dybde enn 1,0 m, skal avstanden økes tilsvarende det utspringet overskrider 1,0 m.

Målereglene gjelder ikke for byggegrense mot veg. Ingen deler av bygningen kan krage ut over byggegrense mot offentlig veg eller gate.



Figur 4-17 a Måling av avstand til nabogrense for bygning med utspring/utkraging mindre enn 1 m.



Figur 4-17 b Eksempel på utregning av avstand til nabogrense for bygning med utspring/utkraging større enn 1 m

Regneeksempel for utspring / utkraging større enn 1m:

Setter inn tallverdier:

$L = 1,5\text{m}$ (vilkårlig verdi større enn 1m)



Kompetansen etter Pbl § 29-4 første ledd

- «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen»
- Ytre rammer angitt i arealplan, forskrift eller lov
- TEK10 § 8-3 Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.
- Tiltaket prosjekteres og omsøkes
- Bygningsmyndighetens behandling - hvilke hensyn kan vektlegges ?
 - Brannteknisk
 - Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, TEK10
 - Visuelle kvaliteter
 - Krav ubebygde deler av tomta
 - Lys- og solforhold
 - Private hensyn
 - Naboens tilsvarende interesser
 - Rundskriv H-18/90 gjelder fortsatt men skal erstattes av et nytt
- NB pbl § 29-4 første ledd første punktum gir ikke adgang til fullstendig avslag
 - Begrenset til å avgjøre plasseringen av byggverket
 - Må anviser alternativ plassering, f.eks redusere høydeplasseringen
 - Påby endret utforming?

Tredje ledd

- unntak fra hovedregel om avstand -

- Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:
 - a) når eier(fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
 - b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og liknende mindre tiltak
- Skriftlig samtykke/erklæring
 - Ivaretar det branntekniske og nabointeresser
 - Tiltaket må fortsatt godkjennes
- Bokstav b) «mindre tiltak»
 - TEK § 6-4, bygning hvor hverken samlet bruksareal eller BYA er over 50 kvm uten innredning for beboelse
 - Tilsvarende gjelder også for andre frittliggende mindre tiltak som ikke kan måles
- Ny SAK § 4-1. Mindre tiltak med særskilte avstandsregler og som er unntatt søknadsplikt
 - Bokstav b får betydning der man ønsker å avvike disse forskriftsbestemte avstandsreglene

Avvik fra plan, lov eller forskrift - Dispensasjon etter pbl § 19-2 -

- Mindre frittliggende bygning som er ...
 - over 50 kvm eller
 - innredet for beboelse
- Alle tilbygg som plasseres i strid med avstandsbestemmelser, der det ikke er foreliggende samtykke NB bygget kan godt være unntatt søknadsplikt !
- Dispensasjonssøknad pbl § 19-1
 - Dispensasjon krever grunngitt søknad
 - Nabovarsling
 - Berørte regionale og statlige myndigheter skal varsles hvis saksområde blir direkte berørt

Dispensasjonsvilkår

- Pbl § 19-2 annet ledd

Dispensasjon kan ikke gis dersom

- I hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
 - II I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Ved klage – klageinstansens kompetanse
 - Om dispensasjonsvilkårene er oppfylt
 - Rettsanvendelsesskjønn – kan overprøves