



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Sivilombudsmannen - Stortingets ombudsmann for
forvaltningssaker
Postboks 3, Sentrum
0101 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

14/6352-3

11.11.2014

Tilbakemelding på spørsmål om hvilke regler i plan- og bygningslovgivningen som gjelder ved bygging av terrasser og plattinger - pbl. §§ 1-6, 20-1, 20-3 og 29-4

Vi viser til brev av 6. oktober 2014 med spørsmål om hvilke regler i plan- og bygningslovgivningen som gjelder ved bygging av terrasser og plattinger.

Vi vil i det følgende besvare Deres spørsmål kronologisk.

Spørsmål 1: Forholdet mellom plan- og bygningsloven §§ 1-6, 20-1 og 20-3. Er det plan- og bygningsloven §§ 1-6 eller 20-1 som definerer «tiltak» etter loven? Er det korrekt å tale om et eget «tiltaksbegrep» etter lovens § 20-1?

Etter departementets mening definerer både plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-6 og 20-1 ”tiltak” etter loven.

Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd første punktum tilsvarer i hovedsak de tiltakene som er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 første ledd, men pbl. § 1-6 første ledd første punktum kan i visse tilfeller dekke et noe videre tiltaksbegrep. Blant annet stiller ikke ordlyden i pbl. § 1-6 første ledd første punktum et vesentlighetsvilkår for terrenginngrep. For eksempel kan nyryddingstiltak, oppdyrking og flathogst inngå under ”terrenginngrep” etter pbl. § 1-6 første ledd første punktum selv om arbeidene ikke er underlagt søknadsplikt etter pbl. § 20-1 første ledd. Vurderingen av om terrasser/plattinger omfattes av pbl. § 1-6 første ledd første punktum vil imidlertid være sammenfallende med vurderingen etter pbl. § 20-1 første ledd der arealformålet er bebyggelse.

Paragraf 20-1 gir også en uttømmende opplisting av hvilke tiltak som skal følge saksbehandlingsreglene og oppfylle de materielle kravene i byggesaksbestemmelsene. Det vil si at det kun er terrasser/plattinger som omfattes av pbl. § 20-1 første ledd som er underlagt de materielle kravene i bygningslovgivningen, herunder avstandskrav. Som det fremgår av brev 23. mai 2013 til Fylkesmannen i Rogaland, er terrasser/plattinger med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng ikke omfattet av pbl. § 20-1 første ledd. Det vil si at disse terrassene/plattingene heller ikke er omfattet av pbl. § 1-6 første ledd første punktum der arealformålet er bebyggelse.

I pbl. § 1-6 første ledd andre punktum utvides tiltaksbegrepet i forhold til første ledd. Her går det frem av ordlyden at også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner" skal anses som tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette betyr at selv om en terrasse/platting med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng i utgangspunktet ikke anses som et tiltak i lovens forstand, kan en slik terrasse/platting være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Dersom en slik terrasse/platting er i strid med arealplan etter andre punktum, innebærer dette at tiltaket omfattes av planens rettsvirkninger, jf. pbl §§ 11-6 og 12-4. Dette innebærer at det ikke er adgang til å sette i gang nye tiltak i strid med planen. For øvrig er et "tiltak" etter pbl. § 1-6 første ledd andre punktum ikke omfattet av de materielle kravene i byggesaksbestemmelsene, herunder avstandsregelen i pbl. § 29-4 andre ledd. Dette følger av at innslagspunktet for de materielle kravene er tiltak etter pbl. § 20-1.

Spørsmål 2: Er det departementets oppfatning at enkelte terrasser/plattinger ikke anses som «tiltak» etter plan- og bygningsloven § 1-6?

I så fall: Hva er den nærmere begrunnelsen for dette? Hvilke kriterier gjelder for at en terrasse/platting ikke skal være omfattet av tiltaksbegrepet? Er det eksempelvis relevant om den er frittliggende eller ikke, om den har rekkverk, samt hvilken størrelse den har?

Som det fremgår av redegjørelsen under spørsmål 1 vil terrasser/plattinger med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng normalt ikke anses som "tiltak" verken etter første eller andre punktum i pbl. § 1-6 første ledd. Ombudsmannen ber om en nærmere begrunnelse for dette. Det spørres også om hvilke kriterier som gjelder for at en terrasse/platting ikke skal være omfattet av tiltaksbegrepet.

Både begrunnelsen og vurderingskriteriene vil etter vårt syn kunne variere i forhold til om tiltaket omfattes av første eller andre punktum i pbl. § 1-6 første ledd. Når det gjelder vurdering av tiltaksbegrepet etter pbl. § 1-6 første ledd første punktum og pbl. § 20-1 er det i utgangspunktet høyden på terrassen/plattingen som er et avgjørende moment. I forhold til pbl. § 1-6 første ledd andre punktum kan imidlertid også størrelsen på terrassen/plattingen samt om den har rekkverk inngå i vurderingen som relevante momenter i for eksempel uregulerte områder.

Når det gjelder den utvidede tiltaksdefinisjonen i pbl. § 1-6 første ledd andre punktum, er bakgrunnen å sikre at arealplaner også er bindende for andre tiltak enn de som omfattes av pbl. §§ 1-6 første ledd første punktum og 20-1 når "tiltaket" vil vanskeliggjøre gjennomføring av en arealplan eller når "tiltaket" er til vesentlig ulempe for gjennomføring av en arealplan, jf Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s. 174. Vi viser til at hensikten med arealplaner er å fastsette fremtidig arealbruk for et område. Arealplanene må derfor være bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak etter pbl. § 1-6. Terrasser/plattinger vil være i tråd med arealformålet i områder som er regulert til arealformål byggeområde. Det må tas en viss høyde for at det er mulig å gi planbestemmelser om frittliggende terrasser/plattinger i reguleringsplan, selv om dette neppe er vanlig. Er området derimot regulert til arealformål friluftsområde kan en frittliggende terrasse/platting med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng være forbudt selv om tiltaket ikke omfattes av den alminnelige tiltaksdefinisjonen i pbl. §§ 1-6 første ledd første punktum og 20-1 første ledd bokstav a. Forutsetningen er da at "tiltak" er i strid med arealplan i en slik grad at det er til vesentlig ulempe for gjennomføring av planformålet. Hvilke kriterier som gjelder for at en slik terrasse/platting skal være omfattet/ikke være omfattet av tiltaksbegrepet må vurderes konkret opp mot hvilket arealformål og bestemmelser som gjelder for området.

Spørsmål 3: I hvilke tilfeller kommer avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd til anvendelse på terrasser/plattinger? Hvilke terrasser kan godkjennes nærmere nabogrensen enn 4 meter etter § 29-4 annet ledd bokstav b? Gjelder bestemmelsen kun frittliggende eller også andre terrasser/plattinger?

Avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd kommer til anvendelse på alle terrasser som faller inn under tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. Som omtalt i vår uttalelse av 23. mai 2013 (sak 13/919) vil terrasser med høyde på mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. Dette betyr at alle terrasser med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng ikke vil være søknadspliktige konstruksjoner etter pbl. § 20-1. Dette gjelder uavhengig av om terrassen er forbundet med bygningen eller ikke.

For terrasser med høyde på mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng gjelder avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd, det vil si at hvis ikke annet er bestemt i plan, skal terrassen ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter, jf. pbl. § 29-4 andre ledd.

Etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b) kan kommunen også, uten samtykke fra nabo, tillate at frittliggende garasjer, uthus og lignende mindre tiltak blir plassert nærmere nabogrense enn avstandskravene i andre ledd. Med mindre tiltak som beskrevet i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b, menes bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebyggt areal er over 50 m², jf. TEK10 § 6-4. Det fremgår av TEK10 § 6-4 andre punktum at tilsvarende gjelder for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter NS 3940.

Dermed kan kommunen godkjenne at terrasser med høyde over 0,5 m over ferdig planert terreng plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense dersom denne er under 50 m². Som omtalt i departementets uttalelse av 6. desember 2013 (sak 13/1705) er det et absolutt krav at tiltaket er frittliggende, det vil si at det ikke er bygningsmessig forbundet med annen bygning på samme tomt, for at unntaket i pbl. § 29-4 tredje ledd litra b) skal komme til anvendelse.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Sundell
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.