
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: 17. oktober 2016 09:19
Til: 'Odd Sverre Hove'
Emne: SV: Gbrn 23/252 - Avklaring av søknadsplikt - Terrasse

God morgen og takk for raskt svar, som jeg oppfatter dithen at prosjektet endres slik at terrassen holder seg inntil 50 cm over terrenget.

Kommunen tar dette til orientering og gir et svar til din nabo om at terrassen – med de endringer du beskriver – ikke vil være søknadspliktig og at saken avsluttes.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

Fra: Odd Sverre Hove [<mailto:oshove@online.no>]
Sendt: 17. oktober 2016 08:06
Til: Tore Johan Erstad
Emne: Re: Gbrn 23/252 - Avklaring av søknadsplikt - Terrasse

Meland Kommune
Att: Tore Johan Erstad

Hei Tore Johan Erstad

Mange takk for meget vennlig tilbakemelding. I lys av det Du skriver, er jeg kommet til at jeg må flytte fremkanten av terrasse-utvidelsen min ca 100-120 cm nordover.

1) Jeg har ved visstnok et par tidligere anledninger vært med på prosjekter der beregnet gjennomsnittlig arealhøyde over ferdig planert terreng ble lagt til grunn. I ett av tilfellene sto jeg og så på mens en profesjonell arealplanlegger med blyant og terrengekart skisserte en slik gjennomsnittsmåling. Jeg dannet meg da det inntrykket at dette var å regne som en fast regel i slike saker. Det samme inntrykket fikk jeg da jeg slo opp saken i Veiledning om Utnyttelsesgrad, som jeg henviste til i forrige epost.

2) Når Du nå opplyser at denne gjennomsnitts-regelen ikke gjelder for terrasser som etter 50-cm-regelen ikke er søknadspliktige, har jeg antagelig valget mellom to løsninger: Enten å videreføre planeringen av terrenget mitt mellom de to fremspringende bergnabbene ytterligere 100-120 cm sørover – før jeg bygger terrassen. Eller å flytte fremkanten av terrassen min nordover ca 100-120 cm.

a) Det er snart 30 år siden jeg foretok den forrige planeringen av dette arealet. Da skjedde det i en viss forståelse med min daværende nabo i sør, Myrtveit, som i de dagene hadde fått samtykke fra meg til å bygge uthuset sitt mindre enn en meter fra nabogrensen mellom oss. Det var rent praktiske terrengforhold som da avgjorde hvor langt sørover jeg valgte å planere terrenget, nemlig terrengforholdene i bunnen av den daværende gropen mellom de to bergnabbene. (Der lå det, heldigvis for meg, igjen to-tre kampesteiner etter utskytingen

av tomten. De utgjorde et svært solid underlag for den tørrmuren jeg bygde over dem).

b) Jeg har imidlertid nå for tiden ikke appetitt på en slik ytterligere planering sørover. Det ville blitt svært arbeidskrevende, og dessuten en god del mer sjenerende for den nåværende naboen min i sør, i tillegg til at det kunne komme til å aktualisere spørsmål etter en forstøtningsmur el. lign.

3) Jeg lander derfor i stedet på at jeg flytter fremkanten av terrassen så langt nordover som den nåværende tørrmuren mellom bergnabbene tilsier – og prøver å finne ankerfeste for stolpe-skoene der. Jeg har foreløpig festet meg ved to-tre mulige festepunkter, som jeg med det første vil se nærmere på. Det ser (med øyemål) ut til å dreie seg om en parallell-forflytning nordover på ca 100-120 cm.

4) Jeg håper at jeg innen et par uker kan finne tid og anledning til å foreta den nye parallell-oppmålingen ut fra nåværende terrassekant og deretter flytte de tre monterte bjelke-pillarene nordover som angitt.

Med vennlig hilsen
Odd Sverre Hove

On [DATE], "[NAME]" <[ADDRESS]> wrote:

Hei, Odd Sverre Hove

Jeg har gått gjennom ditt tilsvarende til naboene sin henvendelse til kommunen vedr utvidelse av terrasse. Min foreløpige vurdering er at det kan ha sneket seg inn en (vanlig) misforståelse ved din vurdering av terrassen som unntatt fra søknadsplikt, nemlig at kravet til maksimal høyde på en slik terrasse kan beregnes ut fra gjennomsnittlig terrengnivå. Det er dessverre ikke riktig. For å være en markterrasse som ikke omfattes av plan- og bygningsloven må terrasse ikke på noe sted ha en høyde som er over 50 cm målt fra eksisterende terreng (evt ferdig planert terreng). Slike terrasser kjennetegnes av at de ligger på bakken, eventuelt med en mindre understøtting (lecablokk e.l) slik at treverket ikke berører marken.

Terrasser som på ett eller flere steder er over 50 cm over terrenget blir regnet som tiltak etter plan- og bygningsloven. For å være fritatt fra søknadsplikt må disse ikke være større enn 15 m" og i tillegg overholde avstandskravet på 4 meter. I dette tilfellet vil nok dette medføre at hele terrasseutvidelsen vil bli vurdert som søknadspliktig (uten krav til ansvarsrett) men med behov for dispensasjon fra avstandsregelen i pbl § 29-4 dersom du ikke kommer til enighet med nabo og får en avstandserklæring.

Ta gjerne en telefon til meg på direktenr 56 17 11 69 for å snakke gjennom saken/avklare faktum.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

On [DATE], "[NAME]" <[ADDRESS]> wrote:

Til

Meland Kommune

Att: Lillian Straumøy Brakstad

Dykkar brev av 07/10/2016.

Eg takkar for dette høvet til å gje eit tilsvar.

1) Eg legg til grunn at dette er ei terrasseutviding der gjennomsnitts-høgde over ferdig planert terreng ikkje er over 50 cm.

I tråd med dette legg eg til grunn:

- at terrasse-utvidinga mi ikkje er eit **tiltak** etter § 20-1 i plan- og bygningslova,
- at terrasseutvidinga difor ikkje er søknadspliktig, sml § 20-5,
- at reglane om avstand til nabogrensa i pbl § 29-4 heller ikkje gjeld,
- at det av desse grunnane heller ikkje eksisterer lovbestemte grenser for kor stort areal terrassen kan ha (bortsett frå det som følgjer av dei naturlege terreng-tilhøva).
- at også terrassar på gjennomsnittleg bakkenivå (= 50-cms-regelen) bør hevast opp over bakkenivået av nødvendige understøttande konstruksjonar, i mitt tilfelle: bjelker i trykkimpregnert tre. Og dertil:
- at regelen om beregning av gjennomsnittleg ferdig planert terreng i i Beregnings- og måleregane i Rettleiinga om Utnyttingsgrad § 6-2 må vera utgangspunkt for måling av terrassens høgde over gjennomsnittleg ferdig planert areal.

2) I sørkanten av terrasseområdet har eg festa nokre stolpesko i fjellet og sett opp pillarar av 2 toms * 8 toms trykkimpregnert tre. Desse stolpe-skoa er festa til fjellet langs ei line som går 130 cm frå nabogrensa i sør.

Denne plasseringa byggjer på følgjande tankegang frå mi side:

- Eg har på kvart plasseringspunkt funne enkel tilgang til **fast fjell** å festa stolpe-skoa i (dette er det praktiske hovudargumentet mitt).
- Eg legg som nevnt regelen om gjennomsnittleg ferdig planert terreng under terrassen til grunn.
- Dersom eg hadde planert heile terrenget under terrassen, tenkjer eg at terreng-tilhøva etter planeringa ville ha vore til langt større visuell sjenanse, sett frå sør. Tre-pillarar i stolpesko festa i fjell-nabbar er difor **visuelt sett** det minst sjenerande underlaget under framkanten av terrasse-utvidinga mi.

3) Eg kunne utan særleg skade for planane mine ha funne fast fjell for **alternativ** plassering av **to av dei tre** viktigaste stolpesko-plasseringane langs ei line som ligg 150 eller 160 cm frå nabogrensa, altså ei forflytning nordover på 20-30 cm.

- Det ville ha gjeve tilnærma halvering av pillar-høgda for desse to understøttingane.
- Men på midtpunktet, der terrenget har ei grop mellom to framspringande bergnabbar, måtte eg i tilfelle truleg ha forankra den tredje stolpe-skoen i ein betongfot i stadenfor i

sjølve fjellet. Og høgda ville her ha blitt berre noko lågare.

- Slik flytting vil eventuelt representera ein del meirarbeid (og ein del meir-kostnad). Men det er truleg ikkje umogeleg for meg å få til ei slik alternativ løysing.
- Eg er for så vidt ikkje uviljug til å vurdera ei slik plan-ending dersom Meland kommune skulle tilrå det.

4) Eg nemner elles at eg for eit par år sidan viste kollegaen dykkar, Reidun Lædre, ei planskisse der terrasseutvidinga var eit av dei innteikna prosjekta som eg den gongen hadde i tankane. I samtalen vår den gongen vart både eit garasjeprosjekt, eit uthusprosjekt og terrasseutvidinga nemnt, men berre på sonderande måte. Det er derimot ikkje rett at eg har karakterisert utvidingsplanen min som godkjent av kommunen. Eg ser tvert imot på utvidinga som ikkje søknadspliktig vis-a-vis kommunen.

5) Vedlagte foto vart diverre ikkje så gode som eg kunne ha ønskt. Difor legg eg også ved ei kart-skisse.

Med vennleg helsing
Odd Sverre Hove





