



## Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)
---------------------

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr. 244	Bnr. 33	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse EIDSNES			
Postnr. 5917	Poststed EIKANGERVÅG		
Kommune LINDÅS			
Eier/fester ERIK EKNES			

<b>Som eier/fester av:</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			

<b>Det varsles herved om</b>			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Annet
<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>			
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -

<b>Arealdisponering</b>			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan LNF - område			

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>	
Legging av utslippsledning til sjø over egen grunn	
Vedlegg nr. Q -	

<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>			
Foretak/tiltakshaver Erik Eknes			
Kontaktperson, navn Erik Eknes	E-post erik.eknes@gmail.com	Telefon	Mobil 95281304
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

<b>Merknader sendes til</b>			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn ERIK EKNES	Postadresse GRUNNANE 42		
Postnr. 5151	Poststed SØREIDGREND	E-post erik.eknes@gmail.com	

<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Gjentas med blokkbokstaver		



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Lindås kommune  
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Deres ref

Vår ref

Dato

15/2054-3

10.06.2015

**Spørsmål om avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 gjelder for rørledninger under bakkenivå og horisontalt borehull, og om disse tiltakene vil være i strid med plan- og bygningsloven § 1-8**

Vi viser til e-post av 24. april 2015 med spørsmål om avstandskravet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 gjelder for rørledninger under bakkenivå og hvor langt ned i bakken avstandskravet gjelder. Du stiller også spørsmål om etablering av nedgravde rørledninger vil kunne være i strid med pbl. § 1-8.

*1. Om avstandskravet gjelder for rørledninger under bakkenivå*

Legging og vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledningsanlegg, er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a og b. Imidlertid kan et ledningsanlegg være unntatt fra søknadsplikt enten fordi arbeidet er så uvesentlig at det ikke er omfattet av byggesaksdelens virkeområde overhode, eller fordi det er fastsatt særskilte unntak for slike anlegg i bestemmelser. Avgjørende for om det foreligger søknadsplikt vil være anleggets størrelse og eventuelle konsekvenser for omgivelsene. I byggesaksforskriften § 4-1 er lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd, unntatt fra søknadsplikt.

Både søknadspliktige tiltak og tiltak unntatt fra søknadsbehandling med hjemmel i pbl. § 20-3 må være i samsvar med de materielle regler i plan- og bygningsloven. Dette innebærer blant annet at reglene om avstand til nabogrense må overholdes, noe som i utgangspunktet også gjelder for nedgravde konstruksjoner og anlegg.

Imidlertid gjelder de materielle regler så langt de passer for konstruksjoner, anlegg,

terrenginngrep mv., jf. pbl. § 30-4 første ledd. Noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at pbl. § 29-4 kan passe for tiltak etter pbl. § 30-4, så som oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantenn, plassering av septiktank<sup>1</sup>, intern veg<sup>2</sup> og vesentlig terrenginngrep<sup>3</sup>. Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. I slike tilfeller kommer ikke avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, jf. hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv. Det vil i utgangspunktet være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter pbl. § 30-4 som passer inn under pbl. § 29-4, herunder å avgjøre hvilke tiltak som kan karakteriseres som "mindre" i relasjon til pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

2. Hvor langt ned i bakken/under terrengoverflate gjelder avstandskravet i pbl § 29-4  
Plan- og bygningsloven gjelder etter § 1-2 for hele landet, herunder vassdrag. I dette ligger også at loven gjelder på grunnen, nedover i undergrunnen så langt det er aktuelt med utnyttning som står i sammenheng med bruk av overflaten, og oppover i luftrommet så langt det har sammenheng med arealutnyttning på overflaten. I NOU 1987: 21 Samordning av lover om arealdisponering, er det på s. 65 fremholdt at det stedlige virkeområdet for pbl. (1985) omfattet arealer under jorden «så langt som det er behov for å planlegge slike arealer». Dette betyr at etablering av ledninger som ligger så langt nede i grunnen at de er ført gjennom et horisontalt borehull, i utgangspunktet omfattes av virkeområdet i pbl. § 1-2.

Dersom de materielle reglene i byggesaksdelen skal gjelde, må tiltaket omfattes av søknadsplikten i pbl. § 20-1. For eksempel er boring av energibrønn/grunnvannsbrønn som hovedregel ikke et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1. Slike brønner er for små til at de normalt kan karakteriseres som et "anlegg" eller et "vesentlige terrenginngrep" og dermed omfattes av søknadsplikten etter pbl. § 20-1, første ledd bokstav k. Dette medfører at heller ikke de materielle reglene, herunder avstandsreglene, gjelder for selve borehullet for energibrønn/grunnvannsbrønn.

Dersom et tiltak omfattes av tiltaksbegrepet i bygningsdelen av plan- og bygningsloven, vil krav til avstand i pbl. § 29-4 gjelde for disse tiltakene, også nede i grunnen. Dette gjelder i utgangspunktet også tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling. Men som redegjort for under spørsmål 1 gjelder imidlertid de materielle reglene så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv, jf. pbl. § 30-4 første ledd, slik at det vil være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter pbl. § 30-4 som passer inn under pbl. § 29-4, herunder å avgjøre hvilke tiltak som kan karakteriseres som "mindre" i relasjon til pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

---

<sup>1</sup> Se [Sak 13/1178](#)

<sup>2</sup> Se [sak 12/2853](#)

<sup>3</sup> Se bl.a. sak 15/949: "For vesentlig terrenginngrep legges det særlig vekt på potensiell ulempe for nabo, så som fare for utgliding."

3. Om nedgravde rørledninger vil kunne være i strid med pbl. § 1-8

Kummer, stikkledninger mv. på egen eiendom, som er plassert i direkte tilknytning til byggverk omfattet av tillatelse etter plan- og bygningsloven, vil ikke kreve egen tillatelse eller dispensasjon selv om anlegget blir liggende i LNFR-område og/eller strandsonen. Vi ser det da slik at disse tiltakene er en del av tillatelsen for byggverket.

Legging av ledninger i grunnen i LNFR-områder eller i strandsonen for øvrig, vil være søknadspliktig, og dersom tiltaket kommer i strid med arealformålet eller vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, eller kommer i strid med de hensyn som ligger bak strandsonevernet, vil tiltaket kreve dispensasjon.

Hvorvidt dispensasjon er påkrevd må avgjøres ut fra en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Dersom ledningene legges i grunnen på en måte som ikke vil gi varige sår i terrenget eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, er ikke dispensasjon nødvendig. Det vil f.eks. være tilfelle der ledningene legges i en veg, eller på dyrket mark så langt ned i grunnen at det ikke vanskeliggjør landbruksdriften.

Dersom ledningen enkelte steder på dyrkbar mark har forbindelse med overflaten, men ellers ikke gir spor, f.eks. kummer og lignende, vil tiltaket likevel kreve dispensasjon. Det vil i så fall være naturlig at hele tiltaket blir vurdert i dispensasjonssammenheng. Dispensasjon vil også være påkrevd dersom legging av ledninger fører til varige sår eller arr i naturen, herunder åpninger i vegetasjonen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)  
avdelingsdirektør

Nina Sundell  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:

Direktoratet for byggkvalitet

Postboks 8742  
Youngstorget

0028 OSLO