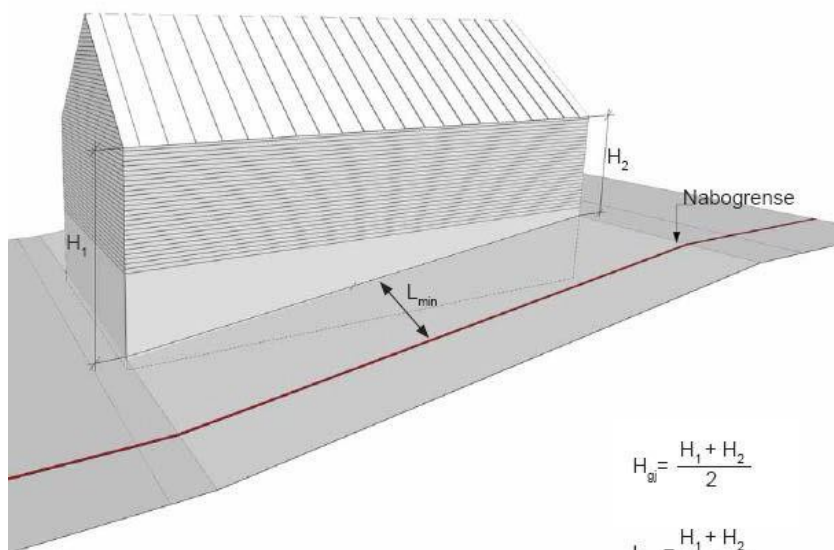


AVSTAND TIL NABOGRENSE, VEI, BANE, SJØ OG VASSDRAG

AVSTAND TIL NABOGRENSE:

Iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4 annet ledd skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde, og ikke under 4 m. I henhold til TEK 10 § 6-2 nr. 3 er denne høyden **gjennomsnittlig gesimshøyde mot vedkommende nabogrense**, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs den fasaden som vender mot nabogrensen. Her er det ikke høyeste gesims som gjelder, men altså et gjennomsnitt av de gesimser som bygningen har mot nabogrensen. Det vises til illustrasjon i veileder H-2300 B, Grad av utnytting, figur 4-14. Rundskriv H-8/15 fra kommunal og moderniseringsdepartementet utdyper og presiserer det materielle innholdet i pbl § 29-4.



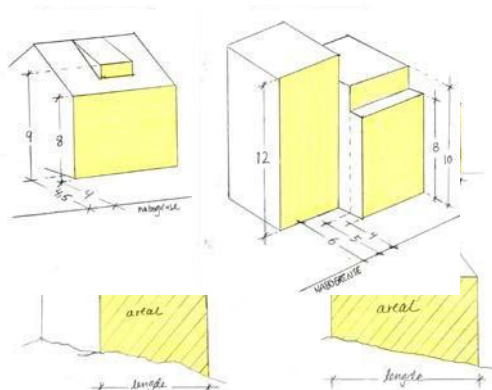
Pbl § 29-4 og TEK § 6-2.

Høyde i pbl § 29-4, er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vedkommende nabogrense, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs fasaden.

$$H_{\text{gl}} = \frac{H_1 + H_2}{2}$$

$$L_{\text{min}} = \frac{H_1 + H_2}{4}$$

Gjennomsnittlig gesimshøyde er fasadearealet delt med fasadelengden.



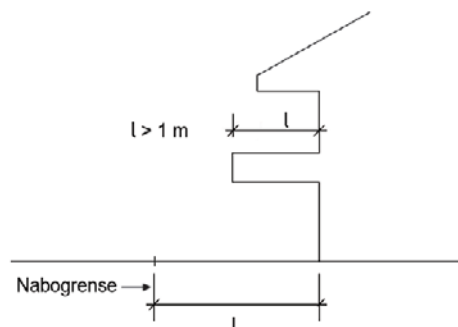
Avstandsmåling ved oppløft og tilbaketrukket toppetasje.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter iht. bestemmelsens tredje ledd når:

- a) eier (fester) av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Som mindre tiltak (jfr. TEK 10 § 6-4) regnes bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 kvm.

Dersom bygningen har mindre utspring på inntil 1 meter utstikkende fra fasadelivet (tak, karnapp eller veranda) skal avstand måles fra fasadeliv, jf TEK 10 § 6-3. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer ut enn 1 meter ut fra fasadelivet, dvs ved utspring over 1 meter skal avstand fra utspring til nabogrense være minimum 3 meter.



FRITTLIGGENDE BYGNING:

En frittliggende bygning vil si at den ikke er bygningsmessig forbundet med annen bygning på samme tomt. Bygget må fremstå både visuelt og fysisk atskilt fra øvrige bygninger. Avstanden må videre være så stor at vedlikehold av byggene kan utføres.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/29-4--departementets-vurdering-av-sporsmalet-om-en-garasje-er-frittliggende-i-en-omgjorningsbegjaring/id2625221/>

AVSTAND TIL VEI:

Uregulert eiendom

Avstand fra bygning til midt offentlig vei skal være minst 15 meter kommunal vei og 50 meter for fylkes-/riksvei, der annet ikke er fastsatt i reguleringsplan eller kommuneplan (se nærmere under *rammeplan*). Ved plassering av tiltak langs fylkes-/riksvei skal Viken fylkeskommune/Statens vegvesen uttale seg.

Regulert eiendom

Noen reguleringsplaner angir egen byggegrense mot vei. Dersom reguleringsplanen selv ikke viser byggegrense mot regulert *kjørevei*, er det veilovens byggegrense på reguleringsplanens vedtakelsestidspunkt som gjelder:

Vegloven 1912:	3,5 meter fra regulert veiformål
Lovendring 1931:	5 meter fra regulert veiformål
Lovendring 1938:	7, 5 meter fra regulert veiformål
Veglov 1963:	12,5 meter fra midt regulert veiformål
Lovendring 1996:	15 meter fra midt regulert veiformål
Lovendring 2010:	15 meter fra midt regulert veiformål

Reguleringsplanens byggegrense gjelder uavhengig om selve veien er overtatt eller driftes som kommunal vei.

Rammeplan

Kommuneplanen har en bestemmelse, § 13.1 *Rammeplan*, med et tilhørende kart som viser byggegrenser for riks- og fylkesveinettet.

Fra 1/1-2020 har flere veier bli omklassifisert fra fylkesveier til kommunale veier.

Imidlertid vil rammeplanen i kommuneplanens § 13.1 fortsatt være gjeldende mhp byggegrenser, da dette er en planbestemmelse og gjeldene veier er inntegnet. Hvorvidt disse veiene er omklassifiserte har altså ingen betydning i forhold til byggegrensen vist i rammeplanen.

Dette innebærer at tiltak som plasseres i strid med byggegrensen vist i rammeplanen, fortsatt utløser behov for dispensasjonssøknad fra § 13.1. Dette gjelder både regulerte og uregulerte eiendommer.

(§ 13.1 lyder som følger:

Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørslar legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.)

Felles avkjørsel

For adkomstvei som er regulert til *Felles avkjørsel* er avstandskravet 4 meter. Adkomstveien er som oftest utskilt som egen eiendom hvor avstandskravet er fastsatt av pbl § 29-4.

Byggegrenser mot vei må overholdes, dvs. at heller ikke utkragede bygningsdeler (f.eks. balkonger) og utspring på 1 meter kan gå over byggegrensen.

AVSTAND TIL BANE:

Avstand til nærmeste spormidte for jernbane/trikk/t-bane skal være 30 meter, jf. Jernbaneloven. Dispensasjon for plassering av tiltak nærmere bane må søker/tiltakshaver selv innhente. Dette gjelder selv om evt. reguleringsplan har fastsatt en byggegrense nærmere spormidte enn 30 meter.

AVSTAND TIL SJØ OG VASSDRAG I KOMMUNEPLANENS AREALDEL:

§ 11.4 Vassdrag

Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra elve- eller bekkekant er:

I LNF-områder	30 meter
Lomma	30 meter
Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv	20 meter
Alle øvrige elver, bekker og dammer	10 meter

For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf pbl § 1-8.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.

§ 11.5 Strandsonen (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)

Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)