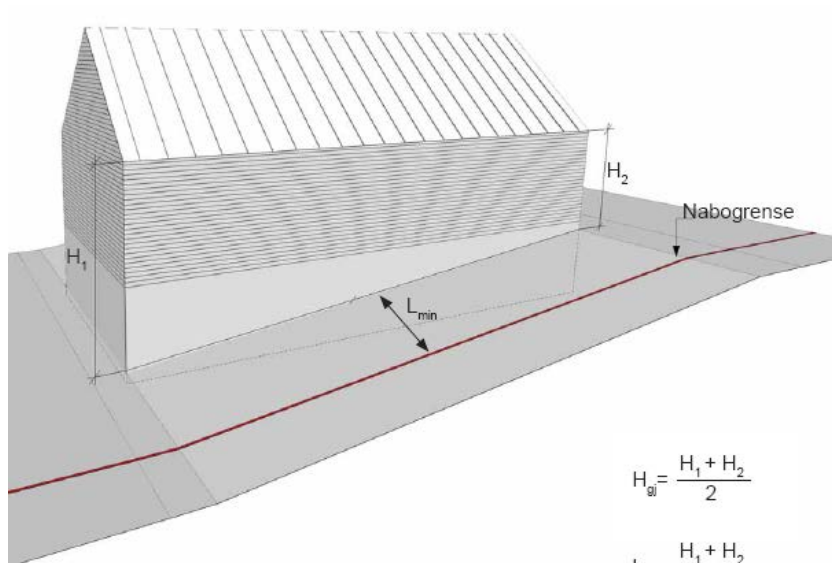


AVSTAND TIL NABOGRENSE, VEI, BANE , SJØ OG VASSDRAG

AVSTAND TIL NABOGRENSE

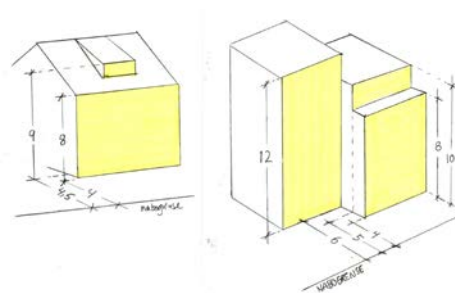
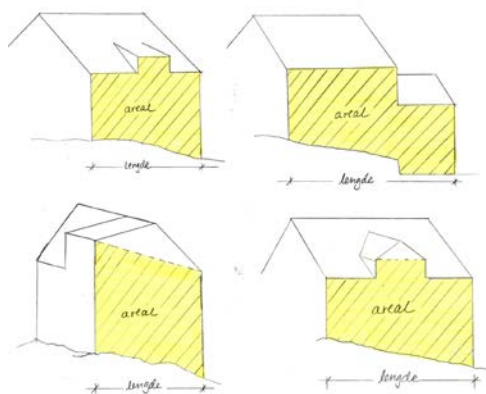
Iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4 annet ledd skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde, og ikke under 4 m. I henhold til TEK 10 § 6-2 nr 3 er denne høyden **gjennomsnittlig gesimshøyde mot vedkommende nabogrense**, målt i forhold til planert terrengs 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 utnyttning, figur 4-14. Rundskriv H-8/15 fra kommunal og moderniseringsdepartementet utdyper og presiserer det matrielle innholdet i pbl § 29-4.



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

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

Gjennomsnittlig gesimshøyde er fasadearealet delt med fasadelengden.



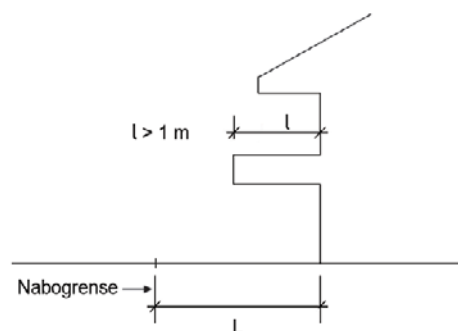
Avstandsmåling ved oppløft og tilbaketrukket toppetasje.

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.

AVSTAND TIL VEI

Uregulert strøk

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. Garasje som ligger parallelt med kommunal vei kan som hovedregel tillates plassert ned til 2 meter fra gjerdelinje/regulert kant av veiformål, der annet ikke er fastsatt i reguleringsplan. Ved plassering av tiltak langs fylkes-/riksvei skal Statens vegvesen uttale seg.

Regulert strøk

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

Vegloven 1912:	byggegrense 3,5 meter fra regulert veikant
Lovendring 1931:	byggegrense 5 meter fra regulert veikant
Lovendring 1938:	7, 5 meter fra regulert veikant
Veglov 1963:	12,5 meter fra midt kommunal- og fylkesvei, 30 meter fra riksvei
Lovendring 1996:	15 meter fra midt kommunal- og fylkesvei, 50 meter fra riksvei
Lovendring 2010:	15 meter fra midt kommunal vei, 50 meter fra fylkesvei/riksvei (E 16, E 18)

Rammeplan for riks- og fylkesveinett gjelder forran byggegrenser vist i reguleringsplaner som er vedtatt før 1.mars 1996, jfr § 13.1. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KP).

Etter at forvaltningsreformen trådte i kraft 2010 ble *de fleste riksveier* overført til fylkesveier. De eneste riksveiene man hadde igjen var stamveiene (E 16, E 18). Dermed ble det ingen forskjell på riksvei og stamvei og følgelig ikke lenger behov for begrepet *stamvei*.

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 fra avstand til bane må søker/tiltakshaver selv innhente.

Byggegrense langs bane/jernbane i sentrumsområdene er 20 meter for bolig/støyømfintlig bebyggelse og 15 meter for annen bebyggelse, jfr KP § 13.2.

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.)