

Orientering om bestemmelser som er aktuelle når det skal bygges nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

Plan- og bygningslovens § 29 - 4 lyder:

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Det er særlig tre bestemmelser som er aktuelle når det søkes om tillatelse til å plassere byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter slik det er beskrevet i plan- og bygningslovens § 29-4, jf. Prop. 122 L (2009-2010) Endringer i plan- og bygningsloven pkt. 2.11. forskriftshjemmelen i fjerde ledd er regler om brannteknisk sikring omformulert til regler om avstand mellom bygninger, fordi det er dette som er hensikten med bestemmelsen. Branntekniske hensyn er bare ett av flere hensyn som skal ivaretas. Det vises til byggesaksforskriften § 6-3 om plassering av tiltak, og byggteknisk forskrift § 11-1 fjerde ledd.

De generelle avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen: 4 meter fra grense, 8 meter mellom bygninger eller 2 meter fra bod/uthus til naboens bygning. Disse bestemmelsene skal både ivareta sikkerhet mot brann samt vanlige krav til lys, luft, utsyn og lignende.

Økte brannsikkerhetskrav når de vanligste begrensningene overskrides. I boligfelt er dette ofte aktuelt dersom garasjer blir større enn 50m².

Mellom egen garasje, uthus og lignende mindre tiltak med bruttoareal til og med 50 m² og naboens bygninger skal det være 2 meter eller konstruksjoner med brannmotstand EI 30/D-s2,d0 eller bedre.

Mellom garasje, uthus, konstruksjoner med bruttoareal over 50 m² til og med 400 m², skal det være 8 meter til alle andre bygninger eller konstruksjoner med brannmotstand EI 60/D-s2,d0 eller bedre. Det verdt å merke seg at dette strenge kravet innebærer at det ikke kan være bygninger med uklassifiserte vinduer eller dører nærmere garasjeporter enn 8 meter.

I betingelsen punkt 2 må de alternativene for hvordan dette løses på bygget velges, det som ikke benyttes slettes før utskrift og signering av skjemaet, den som fyller ut skjemaet må lese gått igjennom dette og særlig punktene under overskriften, Det er inngått avtale om følgende betingelser: hvor de alternativene som ikke velges skal slettes.

Tinglysing

Det er ikke obligatorisk å tinglyse erklæringen, men den må utformes slik at den kan tinglyses. Den av partene som måtte ønske det kan tinglyse erklæringen som heftelse på de berørte eiendommer.

Ta eventuelt kontakt med byggesaksbehandler i kommune dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon om disse bestemmelsene.

