

Dette er en veiledning for deg som skal utføre terrenginngrep.

Unntak fra søknadsplikt:

Forutsatt at utføring av terrenginngrep ikke strider mot reguleringsplan samt ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, unntas følgende mindre terrenginngrep fra reglene i plan- og bygningsloven § 20-3 og byggeforskriftens § 4-1 bokstav c nr 6.

- Maks. avvik = 3,0 meter fra opprinnelig terrengnivå i spredt bebyggelse.
- Maks. avvik = 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå i tett bebyggelse.
- Maks. avvik = 0,5 meter fra opprinnelig terrengnivå for rekkehus/kjedehus o.l. i tett bebyggelse.

Vær oppmerksom på at:

- Øvrige regler i pbl og teknisk byggeforskrift (TEK) skal ivaretas av tiltakshaver.
- Selv om terrengavviket ligger innenfor grensene i unntaksbestemmelsen kan et tiltak allikevel være søknadspliktig, for eksempel når en fylling er meget lang eller omfattende.
- Ved tvil om eiendommen ligger i spredt- eller tettbygd område, ta kontakt med bygningsavdelingen.
- Det er ikke krav om nabovarsling for utføring av terrenginngrep som er unntatt søknadsplikt.
- Søknadskravet i pbl § 19-2 om dispensasjon gjelder uavkortet, slik at de ovennevnte unntak ikke gjelder for tiltak som krever dispensasjon.
- Dersom dispensasjon allerede er gitt, kan terrenginngrepet som faller innenfor unntaksbestemmelsene utføres uten ytterligere søknad.
- Fyllingsfoten må ligge minimum 1,0 meter fra kant regulert vei.
- Reguleringsplan kan sette ytterligere begrensninger for plassering og størrelse på fylling eller planering av terreng.

Fritaksreglene gjelder ikke for terrenginngrep i strandsonen. Det må eventuelt søkes om dispensasjon, se veileder 72-0580 om dispensasjon.

Søknadsplikt

Vesentlig terrenginngrep er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav k.

Hva som er et "vesentlig" terrenginngrep må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. I vurderingen legges det blant annet vekt på terrenginngrepets omfang.

Hva som er "vesentlig" må ses over tid, når mindre, uvesentlige arbeider over lengre tid samlet sett fører til vesentlige inngrep i terrenget. En må være oppmerksom på at selve formålet med planeringen, for eksempel etablering av vei/parkering, kan medføre søknadsplikt uansett omfang av inngrepet.

Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i pbl med forskrifter og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen.

Ansvarlig søkers oppgaver og rolle:

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller alle krav i eller i medhold av pbl. Det er ansvarlig søker som skal forestå innsending av all dokumentasjon vedrørende søknaden til kommunen og sikre at dokumentasjonen er i samsvar med krav i lov, forskrift og eventuelle kommunale bestemmelser og vedtak.

Generelt:

Følgende regler gjelder for alle terrenginngrep uansett søknadsplikt eller unntatt søknadsplikt:

Avstand til nabogrense:

Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 2,0 m.

Et terrenginngrep med fyllingsfot som ønskes utført nærmere enn 2 meter fra nabogrense krever kommunens godkjenning og er dermed søknadspliktig.

Kommunen kan likevel godkjenne at terrenginngrepet hvor fyllingsfoten utføres nærmere enn 2 meter fra nabogrense:

- når det foreligger skriftlig samtykke fra naboen eller
- ved mindre terrenginngrep

Estetikk:

Alle terrenginngrep skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon med respekt for naturgitte omgivelser og i forhold til seg selv, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.