

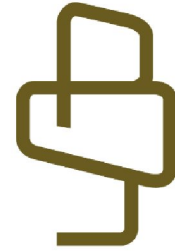
Hus28 AS

e-post: leiv@hus28.no

Deres ref.:

Vår ref.: 15870/14565

Ansvarlig advokat: Yngve Romsvik



ADVOKATFIRMAET

**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO**

Sarpsborg, 5. oktober 2022

SØKNAD OM LEGGING AV VANN- OG AVLØPSLEDNING – BETYDNINGEN AV AVSTANDSKRAVET I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 29-4 ANDRE LEDD

Jeg viser til henvendelse hit med spørsmål knyttet til rekkevidden av det generelle avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Bakgrunnen er at det har kommet krav fra bygningsmyndighetene i Karmøy knyttet til en konkret byggesak.

Saken gjelder søknad om legging av VA-ledninger i veigrunn. Det er gitt samtykke fra grunneieren til veienarealet til å legge ledningstraséen. Avstanden fra senter midt i veigrunnen til tilstøtende eiendommer er imidlertid under 4 meter til hver side.

Karmøy kommune har etter en foreløpig vurdering lagt til grunn at ledningene er i strid med avstandskravet på 4 meter i § 29-4 andre ledd.

Jeg er bedt om å redegjøre for de rettslige siden av dette, og vurdere konkret om det er riktig at søknaden forutsetter samtykke fra naboer alternativt dispensasjon fra det generelle avstandskravet i loven.

1. Rettslig utgangspunkt.

1.1 Hovedregelen om 4 meters avstand til nabogrensen.

Området er uregulert. Avstandskravet mot naboeiendommer følger da av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, og lyder som følger:

« Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.» (understreket her)

For oppføring av boliger og andre bygninger under 8 meter, vil kravet om avstand på 4 meter ligge fast. For andre mindre «tiltak» som konstruksjoner og terrenginngrep, er vurderingene mer sammensatt.



Hvorvidt disse «tiltakene» er omfattet av avstandskravet i bestemmelsen, beror på en mer konkret vurdering fra bygningsmyndighetenes side. Det kommer til uttrykk i plan- og bygningsloven § 30-4 første ledd, hvor det står at:

« For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.» (understreket her)

Det er naturlig å tolke bestemmelsen slikt at kravet om minsteavstand til nabo «passer» der hvor hensynene bak bestemmelsen blir berørt. I motsatt tilfelle er det ingen av lovmotivene bak avstandskravet som tilsier at det skal stille et avstandskrav på 4 meter.

Et slik synspunkt har også støtte i departementets rundskriv H8/15 punkt 2.7 andre ledd, hvor det står at:

« For varige konstruksjoner og anlegg etter plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder plan- og bygningsloven § 29-4 så langt den passer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at plan- og bygningsloven § 29-4 kan passe for tiltak etter plan- og bygningsloven § 30-4, som for eksempel oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantennar, plassering av septiktank, intern veg og vesentlig terrenginngrep.»

Hensynene bak avstandskravet i § 29-4 er relatert til å sikre lys og luft mellom eiendommer og brannsikkerhet. I nevnte rundskriv punkt 2.7 tredje avsnitt, står det at:

« Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.» (understreket her)

Dette er særlig relevant for mindre «tiltak» og konstruksjoner/anlegg under bakken som etter sin art ikke er egnet til å påvirke disse hensynene.

1.2 Nærmere om unntakshjemmelen.

Selv om et «tiltak» er omfattet av det generelle avstandskravet i loven, har kommunen likevel adgang til å godkjenne plasseringen.

Det vil for det første være tilfelle der det foreligger samtykke.

I tillegg kan kommunen godkjenne «oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak» nærmere enn 4 meter, jf. tredje ledd bokstav b).



Hva som anses «lignende mindre tiltak» er underlagt kommunens frie skjønn, jf. punkt 4.2 i rundskriv H8/15. I byggesaksforskriften § 4-1 er det imidlertid fastsatt egne avstandskrav for en rekke tiltak. Siden dette er forskriftsfestede avstandskrav, antar jeg det ikke er rom det for lokale vurderinger av kommunen.

Legging av vann- og avløpsledninger er ikke nevnt i forskriften som et unntak. Det er ikke så rart, ettersom slik tiltak under bakken vurderes etter lovens § 30-4 første ledd som nevnt over.

2. Avstandskrav for vann- og avløpsledninger i veigrunn.

2.1 Forholdet til hovedregelen om 4 meters avstand.

Jeg har fått forelagt situasjonskartet som viser ledningstraséen. Denne går i senter vei og inn på utbyggingstomten.

Ledningene vil bli gravd ned i bakken til frostfritt nivå, og vil dermed ikke bidra til brannspredning. Forholdet til brannsikkerhet blir dermed ikke berørt. Tiltaket vil naturligvis verken påvirke lys/luft eller utbyggingsmuligheten på naboeiendommene heller.

Det følger da av plan- og bygningsloven § 30-4 første ledd – sammenholdt med rundskriv H H8/15 – at ledningene umulig kan være i strid med avstandskravet.

Det er for øvrig egne avstandskrav knyttet til legging av kommunale hovedvannledninger i Karmøy kommunes egen VA-norm, jf. punkt 4.4 i denne. Avstandskravet er der satt i forhold til blant hus/andre konstruksjoner, og ikke i forhold til nabogrenser.

2.2 Kommunen kan uansett godkjenne plasseringen.

Siden konsekvensene for omgivelsene er fraværende med hensyn til de interesser avstandskravet skal ivareta, faller «tiltaket» uansett inn under unntaket i bestemmelsens tredje ledd bokstav b).

«Mindre lignende byggverk» skal måles opp mot garasjer/uthus mv. Ledninger under bakken faller klart innenfor det bygningsmyndighetene kan godkjenne nærmere enn 4 meter – dersom kommunen likevel opprettholder at avstandskravet gjelder.

3. Avsluttende merknader.

Jeg har etter dette konkludert med at vann- og avløpsledninger ikke er omfattet av det generelle avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. I motsatt tilfelle – vil det i praksis medføre at samtlige ledningstraséer i og langs veier og i boligfelt vil komme i konflikt med avstandskravet.



Etter min kjennskap til forvaltningspraksis – som i hovedsak gjelder tidligere Østfold og Follo – er det heller ingen kommuner som praktiserer avstandskravet slik.

Uansett kan kommunen godkjenne plasseringen etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b). Det er ingen saklig grunn for at det ikke skal være kurant her.

Jeg kan da ikke se at det skal være noen grunn til å søke dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, som også vil være en mulighet. Siden tiltaket ikke berører noen av de hensyn som avstandskravet skal ivareta – se punkt 1.1 foran – og fordelene naturlig nok er kart større enn ulempene vil vilkårene for dispensasjon også være oppfylt.

Da det etter min vurdering vil være unødvendig ressursbruk både for dere og kommunen, kan jeg imidlertid ikke anbefale det.

Håper denne gjennomgangen av regelverket har vært oppklarende. Jeg har ingen innvendinger til om dere ønsker å sende denne redegjørelsen sammen med byggesøknaden for VA-anlegget til kommunen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS


Yngve Romsvik

advokat

yngve@adv-bs.no