



## Toleranser i forhold til plassering og krav om innmåling

### Toleranser i forhold til horisontal- og vertikalplassering av tiltak

Det har kommet forespørsel fra byggenæringen hvorvidt kommunen kan godta toleranser i forhold til horisontal- og vertikalplassering av tiltak. Slik situasjonen er i dag, er det ikke angitt toleransegrenser i kommunens vedtak, og toleranseavviket må da ansees å være +/- 0,0 m, både i horisontal- og vertikalplanet.

Det er angitt i byggesaksforskriften (SAK) § 6-3 at kommunen, i den utstrekning det er nødvendig, skal oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, og at toleransegrensen i utgangspunktet skal fremgå av kommunens vedtak.

Dersom kommunen gir toleranser for et tiltaks høyde og avstand, vil dette fort kunne komme i konflikt med forutsetningene som er forespeilet i nabovarselet. Dersom avvik av betydning skal kunne godtas, må derfor muligheten for avvik være kommunisert ut ved nabovarsling. I enkelte områder, eksempelvis sentrumsområdet, der bebyggelsen ligger tett og det er lite muligheter for justeringer i forhold til plassering, vil det nok være vanskelig å kunne godta toleranser. Mens det i mer spredtbygde strøk ville være mer naturlig å kunne vurdere toleranser under forutsetning av at eventuelle mulig avvik i plasseringen har blitt formidlet i nabovarselet.

Kommunal- og distriktsdepartementet (tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet) anbefaler toleranser i forhold til nøyaktighet i vertikalplanet (høyde) på +/- 0,1 m og i horisontalplanet (avstand) på +/- 0,05 m, jf. veileder H-2300 B *Grad av utnyttning*. Kommunen vurderer anbefalte toleranser til å ha mindre betydning i forhold til forutsetningene som er forespeilet i nabovarselet og mener derfor at det vil kunne være forsvarlig å godta anbefalte toleranser. Toleranser kan imidlertid ikke gjelde alle byggesaker. Som nevnt over vil byggetiltak i sentrumsområdet mulig kreve absolutt nøyaktighet, uten mulighet for avvik. Absolutt nøyaktighet kan også gjelde byggesaker utenfor sentrumsområdet, eksempelvis der det foreligger merknader/forbehold i forhold til plassering av tiltaket. Eventuelle toleranser er derfor noe som må vurderes i hver enkelt byggesak. Der forholdene ligger til rette for det, vil det i byggesaker som ligger utenfor pressområdene kunne vurderes noe mer toleranser på avvik enn anbefalingene fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Forutsetningen for at kommunen skal kunne godta avvik ut over toleransene som KDD anbefaler er at mulighetene for avvik av tiltakets plassering har blitt formidlet i nabovarselet, og at det ikke foreligger merknader til dette.

Kommunen vil fra 01.11.22 ta stilling til toleranser i forhold til et tiltaks plassering. Dersom kommunen godtar toleranser, vil dette fremgå av vedtaket om byggetillatelse.

Toleranser gjelder kun for plassering og høyder i tråd med plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4. Kravet til avstand på 4 meter fra nabogrensen samt høydebegrensning på 9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde i § 29-4, plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller begrensninger som følge av dispensasjonsvedtak, er absolutte, og gir ikke adgang til avvik.



### Krav om innmåling av tiltaket

Pbl. § 29-4 angir at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. Frem til nå har krav til dokumentasjon i byggesaken i forhold til et tiltaks plassering vært at tiltaket er tegnet inn på situasjonsplan i målestokk 1:500 (evt. 1:1000) i kartutsnitt fra kommunens kartgrunnlag. Ved godkjenning av toleranser anses ikke denne dokumentasjonen å være tilstrekkelig, da dokumentasjonen ikke er nøyaktig nok til å registrere justeringer på centimeter/desimeternivå. Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 c) angir at dokumentasjon på justeringer i forhold til tillatelsen kan skje ved innmålte koordinatverdier. Innmålingskoordinater i byggesaken vil også bidra til korrekt plassering av tiltaket i Matrikkelen, samt avdekke uoverensstemmelser mellom kartdata og faktisk terreng på et tidlig stadium. Som en følge av at kommunen nå vil kunne godta toleranser i forhold til et tiltaks plassering, blir det derfor naturlig å kreve innmålingsdata i byggesaken.

Det varsles med dette at bygningsmyndigheten, fra den 1. november 2022, vil kreve innmålingsdata i alle byggesaker som er søknadspliktige etter pbl § 20-3 med krav om ansvarlig søker og ansvarsrett (også tiltak som oppføres som selvbygger). Kravet om innmålingsdata gjelder også terrenginngrep som omsøkes og utføres i forkant av søknad om bebyggelse på tomten (klargjøring av tomt), og da spesielt med hensyn til dokumentasjon av terrenghøyder. Dette vil medføre at etterfølgende byggeprosjekt blir planlagt på grunnlag av det faktiske terrenget, og ikke på grunnlag av høydene er i det opprinnelige kartgrunnlaget. Kravet gjelder for byggesøknader som kommer inn fra og med 1. november 2022.

Innmålingsdata skal sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak (prosjektert plassering) samt ved søknad om ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse). Innmålingsdataene skal angi alle byggets knekk-/hjørnepunkter (x- og y-verdier) og skal måles ved ytterveggenes utside. Innmålingsdata skal også gi informasjon om kotehøyde for topp plate (z-verdi). Tiltakshaver må selv dokumentere hvor størrelse på eventuelle avvik mellom prosjektert tiltak og faktisk plassering, både i horisontal- og vertikalplanet. Kontrollen skal utføres med tilstrekkelig nøyaktighet, noe som betyr at landmålingsmetoder må benyttes.

### Format på innmålingsdata:

Følgende spesifikasjoner gjelder for kartdataleveransen som er grunnlag for innlegging i kommunens tiltaksbase:

- Filene må være georeferert i EUREF89 UTM sone 32 eller EUREF89 NTM sone 11
- Høydeangivelser må refereres til offisielt høydesystem NN2000

Gjeldende filformater som kommunen tar imot, er:

- GML
- SOSI
- DWG, DXF, DGN
- SHAPE
- LANDXML
- KOF