



Krav om innmåling og toleranser i forhold til plassering

Krav om innmåling av tiltaket

Plan- og bygningsloven § 29-4 angir at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. Tidligere 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.

Fra 1. november 2022 krever bygningsmyndigheten innmålingsdata i alle byggesaker som er søknadspliktige etter pbl § 20-3 (krav om ansvarlig søker og ansvarsrett - også tiltak som oppføres som selvbygger). I områder hvor eksisterende terreng avviker vesentlig fra tilgjengelig kartgrunnlag, kan kommunen kreve at det utføres ny innmåling av terrenget ifb. byggesaken. 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 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



Toleranser i forhold til horisontal- og vertikalplassering av tiltak

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.

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.

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 mener at det vil kunne være forsvarlig å godta anbefalte toleranser som avvik, da det må anses som unøyaktigheter av mindre betydning i forhold til det som er nabovarslet.

Dersom kommunen gir toleranser for et tiltaks høyde og avstand, vil dette 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 være en lavere toleransegrense enn i spredtbygd strøk. Eventuelle mulig avvik i plasseringen må være formidlet i nabovarselet.

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.