



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Deres ref.

Vår ref.
13/919-2 REB

Dato
23.05.2013

Formelle og materielle krav for terrasser og plattinger

Vi viser til brev av 15.03.2013. I henvendelsen bes det om departementets syn på spørsmål om søknadsplikt og materielle krav for bygging av terrasser og plattinger, herunder adgangen til å ha størrelsesbegrensninger for slike tiltak i plan basert på beregningsmåter som avviker fra TEK10/TEK07.

Fylkesmannen ber med bakgrunn i dette om departementets uttalelse om forståelse av lovgivningen.

1 Søknadsplikt og materielle krav for frittliggende terrasser og plattinger
Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger *utenfor tiltaksbegrepet* etter pbl. § 20-1. De er dermed unntatt fra søknadsplikten etter SAK10 § 4-1, i motsetning til hva fylkesmannen synes å mene slik det er beskrevet i brev til departementet. "På bakken" tilsier at terrassen ikke er understøttet, men den må likevel kunne bygges opp såpass mye at treverket ikke ligger direkte på bakken. Dette innebærer at det bør kunne legges en lecablokk e.l. på bakken. Høyden vil da kunne anslås å bli et sted mellom 200 og 500 mm.

Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark.

Terrasser med høyde *mer enn* 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne type tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante. Blant annet må slike terrasser medregnes i

bebygd areal og ha rekkverk, jf. TEK10 §§ 5-2 og § 12-11 annet ledd. Veiledningen til TEK10 § 11-6 om tiltak mot brannspredning angir at brennbare konstruksjoner med høyde > 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket.

Terrasser kan ha forskjellig omfang. I dag bygges det ofte større terrasser enn tidligere. Større terrasser medfører imidlertid *ingen* økt risiko for brannspredning eller andre konsekvenser for naboeiendommer (utsyn, lys mv.) så lenge de ligger lavt i terrenget.

Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m .

Terrasse, platting eller lignende som ikke anses som søknadspliktig etter pbl. § 20-1, vil likevel kunne omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dette innebærer at oppføring vil kunne kreve dispensasjon fra plan. Tiltak etter pbl. § 1-6 omfatter, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også *"annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner"*. Det innebærer at selv om oppføring av terrasse/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en konkret vurdering hvor terrasse/utegulv vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Dersom terrassen medfører endret bruk i strid med arealformål mv., er terrassen et tiltak etter pbl. § 1-6 som krever dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Anses oppføring av terrasse som tiltak etter pbl. § 1-6, omfattes det også av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

2 Størrelsesbegrensning i m² for terrasser og plattinger basert på beregningsmåter som avviker fra veileder Grad av utnytting i TEK10

Miljøverndepartementet har ansvaret for plandelen i plan- og bygningsloven. I brev av 15.05.2013 til Kommunal- og regionaldepartementet har Miljøverndepartementet uttalt følgende:

Miljøverndepartementet uttaler seg nedenfor om fylkesmannens spørsmål 2 som lyder:

"Er det adgang til å vedta størrelsesbegrensninger i m² for terrasser og plattinger basert på beregningsmåter som avviker fra beregningsreglene for grad av utnytting i TEK10."

Det skal i arealplan angis grad av utnytting i byggeområder. Når en tomts grad av utnytting skal beregnes, må man bruke beregningsreglene i byggteknisk forskrift og NS 3940. Dette forandres ikke av at man i en kommuneplan- eller

reguleringsplanbestemmelse angir størrelser på tiltak med en annen beregningsmåte, for eksempel kvadratmeter. Veiledning om hvordan disse reglene skal brukes finner man i veilederen Grad av utnytting T-1459. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at den veilederen som fylkesmannen viser til i sitt brev, 3. utgave juni 2012, ikke er en gyldig veileder fra departementene.

I tillegg til å regulere grad av utnytting i arealplan, kan kommunen også på andre måter begrense tiltak i arealplaner. Dette kan gjøres ved bruk av arealformål, kartsymboler (herunder for byggegrenser) og bestemmelser. Også tiltak som ikke er søknadspliktig kan begrenses på slike måter. Som et eksempel kan en kommune vedta bestemmelse til en arealplan som begrenser størrelsen på terrasser i et område; for eksempel ved bruk av kvadratmeter. For å være gyldig må bestemmelsen være nødvendig; det vil si at det må være et saklig begrunnet behov for bestemmelsen. I et område med et særegent utseende kan det være nødvendig at kommunen vedtar planbestemmelse som med kvadratmeter begrenser størrelsen på terrasser for å bevare strøkets karakter. Denne bestemmelsen vil gjelde i tillegg til planbestemmelsene om grad av utnytting. Terrassene må altså både være innenfor kvadratmeterkravet og man må vurdere om den inngår i beregningen av tomtas grad av utnytting.

Når det gjelder regulering i kommuneplan, gir pbl. § 11-9 nr. 5 anledning til å vedta byggegrense, utbyggingsvolum, funksjonskrav med mer. Dette er en videreføring av tidligere hjemmel til å gi vedtekter, og den gir kommunen mulighet til å vedta detaljert regulering. Dersom det er et saklig begrunnet behov, kan kommunen altså i kommuneplan begrense størrelsen på terrasser ved bruk av kvadratmeter.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Ron A. Emil Bakke
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:

Miljøverndepartementet	Postboks 8013 Dep	0030	OSLO
Direktoratet for byggkvalitet	Postboks 8742, Youngstorget	0028	OSLO
Sandnes kommune	Postboks 583	4305	SANDNES