

Plan og bygningsloven av 01.07.2015

Utdrag fra: §4-1 og §28

Anleggsgartner arbeider som er unntatt fra byggesaksbehandling.



Den nye Plan- og Bygningsloven 2015 er meget omfattende, og favner også de gamle separate lovene:

Naboloven, Gjerdeloven, Brønnloven – for å nevne noen som anleggsgartneren må kjenne rekkevidden av. Loven fritar oss ellers ikke for noe faglig ansvar. Man kan heller ikke følge **Plan- og Bygningsloven** slavisk, da den kan komme i konflikt med andre lover, f.eks. vegtrafikkloven – se siktelinjer.

Plan- og Bygningsloven er en RAMMELOV, dvs. den kan ha lokale variasjoner innen samme område – for eksempel avstand fra jord og opp til kledning på et bygg.

Visse kommuner har også unntak fra loven i sin reguleringsplan i visse områder. Om vi skal gjøre et tiltak, er det god skikk å varsle naboene, selv om de ikke vil bli berørt. Man deler inn et arbeid / tiltak etter vanskelighetsgrad og ansvarsforhold, på 3 forskjellige tiltaksklasser etter Plan- og Bygningsloven

1. Tiltak som verken krever søknad eller melding. (Dette er de vanligste anleggsgartnerarbeidene). Tiltaksklasse 1 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler eller feil ved tiltaket fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
2. Tiltak som krever melding: Fasade endring på hus, murer over 2 meter, garasje over 50 m², middels samfunnsmessige konsekvenser (skal ha svar etter 3 uker) Tiltaksklasse 2 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten eller middels kompleksitet eller liten eller middels vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
3. Tiltak som krever søknad. (Oppsett av hus, andre større bygningsmessige konstruksjoner, veier, bruer o.s.v. Tiltak som også kan få store konsekvenser om noe går galt – menneskeliv/økonomiske. Tiltaksklasse 3 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller har stor kompleksitet og vanskelighetsgrad

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Mindre frittliggende bygning (bod, veksthus, garasje, søppelskur, sykkelkur el.) på inntil 50 m² bruttoareal på bebygd eiendom (tidligere 15m²). Bygget må være i overensstemmelse med reguleringsplan og regelverk for øvrig.

Bygningen kan ikke brukes til varig opphold for personer. Mønehøyden må ikke være over 4,0 m (tidligere 3.0 m), og gesimshøyden må ikke overstige 3,0 m (tidligere 2,5 m). Avstand til annen bygning på eiendommen eller nabo må ikke være mindre enn 1,0 m.

(Tidligere § sa at alle bygg skulle ligge minimum 4 m fra eiendomsgrense om ikke annet er sagt, eller 4 m fra annet bygg på naboeiendom.)

- Levegg med høyde inntil 1,8 m og lengde mindre enn 10 m. Veggen kan være frittstående eller forbundet med bygning. 1,0 m fra nabogrense.
- Levegg med høyde 1,8 m og mindre enn 5 m lengde kan plasseres i grenselinjen.
- Frittliggende utepeis, utegulv, postkassestativ, mindre skulpturer og lignende, (men se brannlov).
- Innhegninger mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisksoner mot veg. Se vegloven og kategori veg.

Reklameskilt som monteres flatt på veg og som har størrelse inntil 1,0 m². Dersom det for kommunen er gitt vedtekt til pbl § 107 og denne setter andre krav til størrelse på reklameskilt, gjelder vedtektens begrensning foran første punktum.

Murer

Forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m (tidligere 2,0 m), eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.

Fyllingsfot for mindre fylling eller planering av terreng, kan nå plasseres 1m fra nabogrense mot tidligere 2 m.

Fylling eller planering av terreng når tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd unntas fylling eller planering når tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke eller kjedehus og lignede i tett bebyggelse, må ikke avviket være mer enn 0,5 m.

Graving for kabler (el, tele, tv, og lignende).

Lokal drenering samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.

Biloppstillingsplasser for eiendommers bruk, hvis annet ikke fremgår av vedtekter eller plan. For landbrukseiendom er i tillegg anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen unntatt.

Granneloven/naboloven

Granneloven kommer til anvendelse hvis for eksempel du ønsker fjerning av vegetasjon på naboens tomt, og ikke kommer til enighet med naboen om dette. Loven er ganske rundt formulert, og rettspraksis har vist at helt like saker kan få helt forskjellige sluttresultater rundt om i landet. Sjekk dette med kommunen.

(Men den som har den beste advokaten vinner som regel).

Det er særlig § 2, 3 og 12 i loven som er av betydning.

Utdrag fra disse paragrafene er gjengitt i det følgende:

§ 2

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigendom. Innunder ulempe går og at noko reknast for farleg.

Også § 2 har fått et tillegg som viser til "omsyn til naturmangfaldet på staden".

§ 3

Er det ikkje nemnande om å gjera for eigaren, må han ikkje ha tre som er til skade eller særleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigendommen enn tredjeparten av trehøgda.

Kongen kan gje nærare føresegner om målingsmåten.

Hekk som er lågare enn 2 meter er ikkje ulovleg etter denne paragrafen. Hekk som lyt reknast som grannegjerde, går ikkje inn under denne lova.

I forbindelse med at Naturmangfoldloven ble vedtatt 19. juni 2009 og trådte i kraft 1. juli i år, har det kommet et tillegg i formuleringen av § 3 (uthevet). Første setning lyder nå: *"Er det ikkje nemnande om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden, må eigaren ikkje ha tre som er til skade eller serleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigendommen enn tredjeparten av trehøgda"*.

Tillegget betyr at det ikke lenger er bare eieren som må tas hensyn til, men at samfunnets interesser i å ivareta det biologiske mangfoldet også skal vektlegges. Det blir interessant å se om tillegget får konsekvenser for praktisering av loven. Vi venter med spenning på første rettssak som tar utgangspunkt i formulering om naturmangfold.

§ 12

Tre, greiner og røter som stikk inn på grannens eigedom og er nemnande til skade eller ulempe, har grannen rett til å kutta eller skjera av etter grenselina og eigna til seg. For tre og greiner gjeld dette berre når varsel er gjeve (må være skriftleg og undertekna av begge partane) og dei så ikkje er borttekne innan rimeleg tid. (Rimeleg tid reknast som 3 - 4 veker).

Gjerdeloven

Gjerdeloven tar for seg plassering av gjerder mellom naboeiendommer.

Her bør du særleg merke deg § 4:

Grannegjerde skal vere såleis laga og vedlikehalda at det ikkje er uturvande eller urimeleg til ulempe eller lyte på granneeigendom. Det skal setjast i delelina, ikkje lenger inn på grannegrunden enn eigen grunn, og ikkje lenger inn enn 0,5 meter. Denne føresegna råkar ikkje steingard som lovleg står lenger inn på grannegrund når denne lov tek til å gjelda. Der det fell særleg vanskeleg eller dyrt å ha gjerdet i delelina, kan det setjast ved sida mot skadebot til grunneigaren.

Forurensningsloven

Forurensningsloven tar bland annet for seg problemet med hageavfall. I § 29 heter det; "Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet".

Den som har overtrådt forbudet, blir pålagt å sørge for nødvendig opprydning.

Overtredelse av forbudet kan straffes med påtale, bøter eller fengsel i inntil tre måneder.

§ 28-6. Sikring av basseng, brønn og dam

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Ved en ulykke vil eier/leier i utgangspunktet kun holdes ansvarlig dersom det ikke er sørget for sikring som må regnes som forsvarlig ut fra forholdene på stedet. Da primæransvaret er lagt på eier, eventuelt leier/fester, skal det mye til før kommunen kan bli holdt ansvarlig for ulykker på grunn av manglende krav om sikring og gjenfylling.

Hvordan sikrer man?

Lovens krav er at man skal sikre basseng, brønn og dam slik at personer hindres fra å falle i dem. Loven oppstiller dermed ikke noen automatisk plikt til å sette opp gjerde eller innhegning. Gjerde eller innhegning er to av flere alternative sikringsmetoder.

Tilfredsstillende sikkerhet for svømmebasseng, brønn eller åpen beholder for væske kan oppnås ved solid og sikker tildekning, innhegning/inngjerdning eller innbygging i avlåst rom. Utformingen av sikkerhetstiltakene skal være slik at barn ikke utsettes for fare ved klatring eller kryping. Et eventuelt gjerde eller innhegning bør gå helt ned til marken, være minst 1,50 m høyt og ha solid fundament. Poenget vil være å sikre mot at f.eks. barn kan klatre over gjerdet.

Port eller grind må ha solid lås, eller annen lukningsanordning. Gjerdet med port eller grind må være utført av solide materialer og være så tett at barn ikke kan komme gjennom det.

Overdekking, overbygging, lokk, lås og gjerde med port eller grind skal holdes i forsvarlig stand.

For hagedam og andre mindre damanlegg vil inngjerdning normalt ikke være nødvendig, dersom det er truffet andre tiltak for å hindre drukningsulykker. Slike tiltak kan være:

Å anlegge grunne partier med dybde høyst 20 cm der barn kan komme til. Å sikre med gitter, rist o.l. at dybden fra vannspeil til sikring ikke overstiger 20 cm der barn kan komme til.