



Uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet - TUDEP-2018-3480-3

Instans	Uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Dato	2018-10-18
Doknr/publisert	TUDEP-2018-3480-3
Stikkord	Pbl. (2008) § 29-4.
Sammendrag	Søknadsplikt for fasadeendring på omsøkt og godkjent garasje.
Saksgang	Ref.: 18/3480-3.

Innholdsfortegnelse

Uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet - TUDEP-2018-3480-3

Innholdsfortegnelse

[Innledning]

Departementets vurdering

1. Hjemmel for søknadsplikt og unntak fra søknadsplikt
 2. Avstandskravet i pbl. § 29-4
- Søknad om endring/ny søknad

[Innledning]

Vi viser til din e-post datert 8. august 2018. Departementet beklager sent svar.

Spørsmålet er om fasadeendring (innsetting av vindu) i en garasje er et søknadspliktig tiltak. Garasjen er omsøkt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og godkjent plassert 1 meter fra nabogrensen etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a (nabosamtykke).

Departementets vurdering

Vi opplyser innledningsvis om at departementets uttalelse gis på generelt grunnlag.

1. Hjemmel for søknadsplikt og unntak fra søknadsplikt

Det fremgår av pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav c at fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Det følger imidlertid av pbl. § 20-5 første ledd bokstav f at "*fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres*" er unntatt fra søknadsplikt.

For at fasadeendringer skal være unntatt fra søknadsplikt må endringen være i samsvar med plan og de krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, jf. pbl. § 20-5 femte ledd.

2. Avstandskravet i pbl. § 29-4

I pbl. § 29-4 annet ledd stilles det krav om at byggverk skal oppføres minst 4 meter fra nabogrensen.

Dersom ikke andre avstandskrav følger av plan eller forskrift, kommer avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd til anvendelse ved en fasadeendring. Selv om det allerede godkjente tiltakets plassering ikke endres ved innsetting av vindu i fasaden mot naboen, vil utformingen endres på en slik måte at flere av hensynene som ligger bak avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd kan bli berørt. Dette gjelder blant annet hensynet til om tiltaket *"i urimelig grad påfører naboeiendommer sjenerende innsyn til bolig eller uteareal"*, jf. rundskriv H-2015-8 punkt 3.3. På generelt grunnlag vil også innsetting av vinduer kunne påvirke bygningers brannmotstand. Departementet har også tidligere lagt dette til grunn, jf. sak TUDEP-2016-4200.¹ I den saken konkluderte departementet med at innsetting av vindu i en bygning med tette fasader krever nabosamtykke eller dispensasjon når bygningen er plassert nærmere nabogrense enn hovedregelen i pbl. § 29-4 andre ledd.

I tilfeller der den ønskede fasadeendringen er nærmere nabogrense enn 4 meter, vil den være i strid med avstandskravet. Tiltaket vil av denne grunn ikke være omfattet av unntaket fra søknadsplikt. Dette gjelder selv om fasadeendringen ikke vil føre til en endring av bygningens karakter, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav f.

Søknad om endring/ny søknad

Dersom tiltakshaver ønsker å sette inn et vindu i fasaden mot naboen på den omsøkte garasjen, må det sendes en søknad om endring til kommunen. Vi bemerker at et nabosamtykke til plassering av garasjen 1 meter fra nabogrense, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav a, ikke dekker en senere fasadeendring. Tiltakshaver må derfor innhente et nytt samtykke eller søke om dispensasjon fra avstandskravet i forbindelse med søknad om endring av fasaden.

¹ [//www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4-andre-ledd-departementet-besvarer-sporsmal-om-innsetting-av-vindu-og-endret-bruk-av-del-av-byggverk-krever-dispensasjon-fra-plan-og-bygningsloven--29-4-andre-ledd/id2572826](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4-andre-ledd-departementet-besvarer-sporsmal-om-innsetting-av-vindu-og-endret-bruk-av-del-av-byggverk-krever-dispensasjon-fra-plan-og-bygningsloven--29-4-andre-ledd/id2572826)

[TUDEP-2016-4200]