

Når er terrassen unntatt søknadsplikt?

Oppføring og riving av enkle, mindre terrasser kan være unntatt søknadsplikt. En terrasse er en konstruksjon for uteareal på bakkenivå, ofte med trapp ned til terrenget.

Terrasse må ikke forveksles med platting, som er en konstruksjon på bakkenivå, maksimalt 0,5 m over eksisterende terreng. En platting er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og kan plasseres helt inntil nabogrensen, så lenge reguleringsplanen på eiendommen ikke setter andre begrensninger.

For terrasser er det egne bestemmelser, som må være oppfylt for at tiltaket ikke skal være søknadspliktig. Terrasser som er unntatt søknadsplikt, må

- ha en høyde på inntil 1 meter fra eksisterende terreng
- være forbundet med en bygning
- ikke stikke lenger ut enn 4 meter fra bygningens yttervegg, også kalt fasadeliv
- ikke ha et rekkverk høyere enn 1,2 meter
- ikke være overbygd
- være plassert minst 1 meter fra nabogrensen

I tillegg må terrassen

- være i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din. Bestemmelsene sier blant annet hvor stort du kan bygge.
- plasseres i tråd med avstandsbestemmelsene i vegloven
- plasseres der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer
- ha minimum 30 m avstand fra midten av nærmeste jernbane-, t-bane- og trikkespor
- være avklart med andre relevante myndigheter

Unntaket fra søknadsplikten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5, og i byggesaksforskriften § 4-1. Fritaket innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om prosjektet er i tråd med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter, og annet lovverk.

På de neste sidene utdyper vi reglene som er nevnt i listen over. Vi informerer også om annen relevant informasjon, som er viktig for deg å vite før du setter i gang.



Undersøk om terrassen er i tråd med reguleringsplanen

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et eget kart med egne bestemmelser. Nedenfor ser du et eksempel på et reguleringskart.



Reguleringsplanen på eiendommen din kan ha bestemmelser som er strengere enn de generelle reglene. Du må derfor undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for eiendommen du skal rive eller bygge på. Dette kan du se på våre nettsider under [planinnsyn](#). Søk opp adressen og trykk på eiendommen i kartet, for å se gjeldende regulering.

På de neste sidene stiller vi deg noen spørsmål som vil hjelpe deg med å finne ut hva du bør undersøke i reguleringsplanen for eiendommen din.

Hva er reguleringsformålet der du skal bygge eller rive?

Hver reguleringsplan angir et formål for arealbruk. For at du skal slippe å søke om dispensasjon fra

reguleringsformålet, må du plassere terrassen innenfor områder merket "byggeområde". Dersom formålet for eksempel er vei eller friområde/park, vil byggeprosjektet være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.



Sier reguleringsplanen noe om hvor stor del av tomten som kan være bebygd?

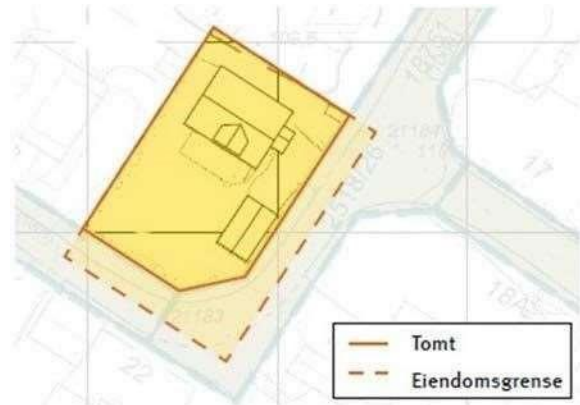
For at tiltaket ditt skal være unntatt søknadsplikt, må det være innenfor tillatt grad av utnyttning, dersom reguleringsplanen for eiendommen har egne bestemmelser om dette. De

vanligste måtene dette er regulert på, er gjennom bebygd areal (BYA) og utnyttelsesgrad (U-grad).

Terrasser skal ikke medregnes ikke i beregningen av u-grad. Vi vil derfor ikke utdype u-gradsberegning ytterligere.

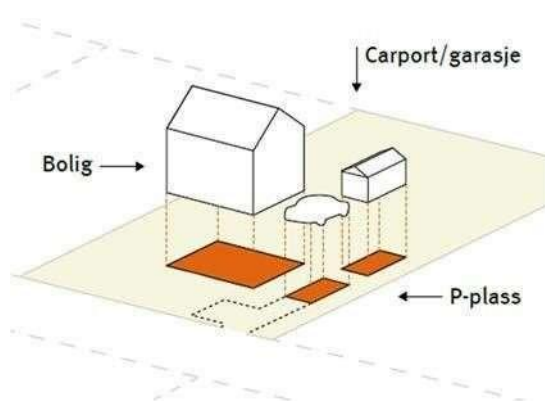
Hvordan beregne BYA?

Når du skal beregne BYA må du finne ut hvor stor tomten er. Tomt er det arealet av eiendommen som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde for bolig. Det er dette arealet du skal legge til grunn når du beregner %-BYA. Du må derfor undersøke om deler av eiendommen er regulert til andre formål, for eksempel veiareal. Areal som er regulert til annet formål enn byggeområde for bolig, skal ikke tas med når du beregner % BYA. I illustrasjonen er tomten markert med sterk gulfarge, mens veiarealet som skal trekkes fra, er markert med en lysere gulfarge.



Når du beregner bebygd areal, skal du medregne bygningenes fotavtrykk og parkering. Alle bygninger skal medregnes, også åpent overbygget areal, som for eksempel carport og bod. Du må også legge til konstruksjoner og bygningsdeler med en høyde på mer enn 0,5 m over terreng, for eksempel terrasse.

Nedenfor ser du hvordan du kan beregne bebygd areal:



$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}}$$

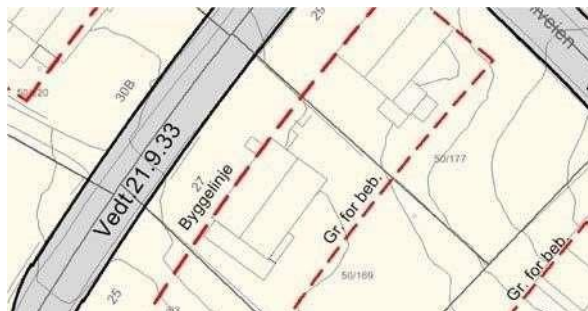
Tomt beregnes på følgende måte:

areal av hele eiendommen
– areal regulert til annet formål enn bolig
= tomt

Direktoratet for byggkvalitet har en [digital tjeneste](#) som kan hjelpe deg å regne ut det bebygde arealet på tomten din. Se også beregningsreglene i [grad av utnytting](#).

Er det byggegrense eller byggelinje på eiendommen din?

Dersom du har en byggegrense, skal all bebyggelse plasseres innenfor denne. For eiendommer med byggelinjer, skal bebyggelsen plasseres inntil og langs byggelinjen.



Byggegrenser og byggelinjer er tegnet inn med en rødstiplet linje i reguleringskartet som vist i illustrasjonen. Ønsker du å plassere terrassen utenfor en byggegrense eller en byggelinje, må du søke om dispensasjon.

Omfattes eiendommen din av en bebyggelsesplan?

Noen eiendommer kan også være omfattet av en bebyggelsesplan. En bebyggelsesplan er en eldre plantype og ble utarbeidet før et område ble utbygd. Den skulle vise hvordan bebyggelsen skulle plasseres. Hvis en eiendom er omfattet av en eldre bebyggelsesplan, gjelder denne som hovedregel fortsatt, selv om det er lenge siden den ble vedtatt. Eiendommer som er omfattet av bebyggelsesplaner, ligger ofte i områder med enhetlig bebyggelsesstruktur.

Bebyggelsesplaner har ofte et detaljert kart, men ikke alltid tilhørende reguleringsbestemmelser. Plasseringen av bebyggelsen som er vist i kartet, kan være bindende. Det betyr at byggegrensen går i fasadelivet til bygningene. Enhver ny bebyggelse som er i strid med kartet, vil i slike tilfeller være avhengig av dispensasjon.

Ta kontakt med oss for en vurdering av bebyggelsesplanen, dersom du er usikker.

Er eiendommen eller bygningen regulert til bevaring?

Ligger eiendommen din i et område som er regulert til "spesialområde bevaring" eller til andre spesielle hensynsoner?

[Sjekk kart over kulturminner i Planinnsyn.](#)

Det finnes en del eiendommer og bygninger i Oslo som har kulturminneverdi. Disse er regulert til bevaring og står i tillegg oppført på Byantikvarens gule liste. Hvis dette er tilfelle for eiendommen du skal rive eller bygge på, bør du lese reguleringsbestemmelsene nøye. De kan legge spesielle føringer for bygningers plassering, utforming og materialbruk.



Enkelte eiendommer kan i tillegg være fredet etter kulturminneloven. Normalt omfatter en fredning både eksteriør og interiør. Dispensasjon fra kulturminneloven må søkes om i en separat søknad til Byantikvaren.

Kan du fjerne vegetasjon og større trær?

Noen eiendommer er omfattet av planer som ikke tillater fjerning av vegetasjon eller felling av større trær. Dersom du må gjøre større inngrep i vegetasjonen og/eller felle større trær i forbindelse med byggeprosjektet ditt, må du undersøke om planen på eiendommen det gjelder har bestemmelser for vern av vegetasjon og større trær.

Bestemmelsene tydeliggjør hvilke trær som omfattes av vernet, som oftest gjelder dette større trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt én meter over bakken. Ved graving nær rotsonen til vernende trær, må du forsikre deg om at røttene ikke skades. I flere planer tillates ingen tiltak innenfor trærnes rotsone. Vernet kan også gjelde døde og syke trær.

Dersom du må gjøre inngrep i vegetasjonen eller felle trær som er vernet i planen, må du søke om dispensasjon fra bestemmelsen om bevaring.

Hvordan søke om dispensasjon fra reguleringsplanen?

Selv om terrassen i seg selv oppfyller de generelle reglene for unntak fra søknadsplikt, må du søke om dispensasjon hvis tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Du kan søke om en dispensasjon fra reguleringsplanen, uten å søke om terrassen, når tiltaket tilfredsstiller de generelle reglene for unntak.

Send oss i så fall en begrunnet dispensasjonssøknad. Bruk gjerne [vår digitale søknadsløsning](#) for dispensasjon utenom byggesak eller formuler søknaden som et kort brev. Det finnes ikke noe eget skjema for dette.

Fortell oss hvorfor prosjektet ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelsen som du ønsker dispensasjon fra. Begrunn fordelene ved at du får en dispensasjon, men forklar også hvilke ulemper som vil oppstå hvis Plan- og bygningsetaten innvilger søknaden.

Du kan lese mer om hvordan du kan søke om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på våre nettsider.

Generelle regler for at du ikke trenger å søke

Veilederen har til nå tatt for seg vanlige føringer i reguleringsplaner, som kan ha betydning for ditt prosjekt. Videre følger de generelle reglene som må være på plass for at du ikke trenger å søke på vanlig måte. Husk at prosjektet også må være i tråd med reguleringsbestemmelsene på din eiendom.

Hvordan kan terrassen utformes for at du ikke behøver å søke?

Terrassen kan ha en høyde på inntil 1 meter fra eksisterende terreng. Terrassen må være forbudet med en bygning og ikke stikke lenger ut en 4 meter fra bygningens yttervegg (fasadeliv). Terrassen kan også være bygget med et rekkverk på inntil 1,2 m i høyden.

Terrassen kan ikke overbygges med tak. Terrasse overbygget med tak eller terrasser som er høyere enn 1 meter over terrenget, vil anses som et tilbygg.

Hvor nær nabogrensen kan du plassere terrassen uten å søke?

Skal du bygge terrassen inntil huset?

Terrasse som bygges inntil huset, skal plasseres med en avstand til nabogrensen på minimum 1 meter.

Skal du bygge terrassen inntil den frittliggende garasjen eller boden?

Terrasse som bygges inntil en frittliggende garasje eller bod, skal plasseres med en avstand til nabogrensen på minimum 1 meter. Vær oppmerksom på at når du bygger inntil et mindre frittliggende bygg, må du også følge forutsetningene for unntak fra søknadsplikt for frittliggende bygninger. Dette betyr blant annet at bygningen og terrassen totalt sett ikke kan overstige 50 m². Dersom den blir større, må avstanden til nabogrense være 4 meter og tiltaket vil bli søknadspliktig.

Hvor går nabogrensen?

Vær oppmerksom på at grensen ikke alltid går der man skulle tro. Det hender at gjerder, hekker og lignende ikke er plassert nøyaktig i eiendomsgrensen. Du kan se grensene til eiendommen ved å søke opp adressen din i [Planinnsyn](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom) på våre nettsider: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom. Huk av for «eiendomsgrenser» under «detaljer», for å se grensene i kartet. Slå eventuelt av kartlaget for reguleringsplaner, for å se bygg og eiendomsgrenser tydeligere. Du må kan gjøre enkle målinger av avstanden med måleverktøyet på siden.

Avstanden måles fra der terrassen/utegulvet slutter til eiendomsgrensen. Med dette menes det at avstanden ikke måles fra eventuelle stolper eller lignende som støtter opp terrassen.

Grensene i kartet kan være unøyaktige. Hvis du er usikker på hvor eiendomsgrensen går, kan du kontakte oss for informasjon om siste oppmåling. Ønsker du å få vist i terrenget hvor eiendomsgrensen går, kan du be om en grensepåvisning. Du kan enten kontakte et privat oppmålingsteknisk firma, eller bestille oppmåling fra Plan- og bygningsetaten. Det er imidlertid bare Plan- og bygningsetaten som kan sette ned offisielle grensemerker.

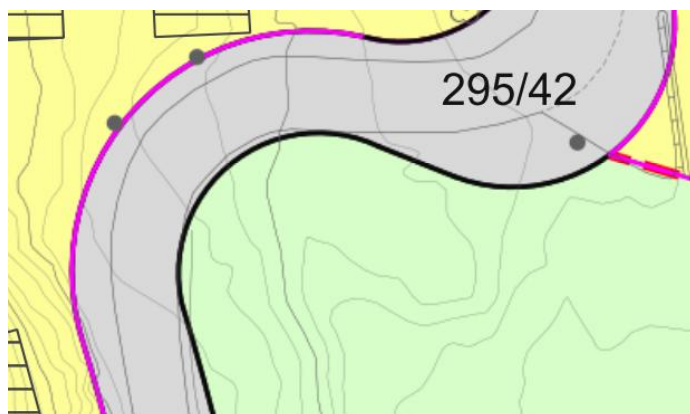
Hvor nær veien kan du plassere terrassen uten å søke?

Hvor nærme veien du kan plassere tiltaket, avhenger av når reguleringsplanen for eiendommen din ble vedtatt. Finn tidsrommet for når reguleringsplanen ble vedtatt og følg raden i tabellen på neste side for å finne ut hvor nærme veien du kan plassere terrassen.

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til riksvei	Mål avstanden fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	regulert veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	regulert veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	regulert veikant
1. januar 1964 – 30. juni 1996	12,5 meter	30,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. juli 1996 – 31. desember 2009	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje

Vær oppmerksom på at midten av veien slik den ser ut, ikke alltid samsvarer med hvordan den faktisk er regulert. Noen ganger er veien regulert bredere enn den faktisk er opparbeidet. Det kan bety at reguleringsgrensen ikke går der asfalten slutter.

Du kan se hvordan veien og tomten din er regulert, ved å søke opp adressen i [Planinnsyn](#) på våre nettsider: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom. Den regulerte veien er vist med grå farge i kartet. Gang- og sykkelvei, samt annet veiareal har en gul/brun farge. Du kan vanligvis se hvor veien er opparbeidet med grå streker i reguleringskartet. Se eksempel under:



Skal terrassen plasseres nærmere veien enn det som er angitt i tabellen, må du søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. avstandsbestemmelsen i vegloven. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt, men plassert nærmere veien enn det som er tillatt, kan du søke om en dispensasjon fra avstand til vei utenom byggesak.

Du kan lese mer om avstand til offentlig vei, og hvordan du søker om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på nettsidene våre under veiledere, føringer og skjemaer.

Dersom eiendommen din har byggegrense eller byggelinje mot vei, kan du se bort fra dette avsnittet. Da ivaretar byggegrensen og byggelinjen hensynet bak avstandsbestemmelsen i vegloven.

Du må fremdeles kunne snu på egen eiendom

Når du bygger en terrasse på eiendommen din, må du plassere den slik at du ikke hindrer avkjørselen eller mulighetene dine til å snu med bil på egen eiendom.

Er det registrert naturmangfold?

Før du gjennomfører byggeprosjektet, må du undersøke om det er registrert naturmangfold på eiendommen din eller i nærheten av der du skal plassere bygningen. [Se kartlaget for naturmangfold i Planinnsyn.](#)

Verdifull natur er markert med rødt i kartet, mens fremmede uønskede arter er markert med svart.

Vi anbefaler at du tar kontakt med Bymiljøetaten, dersom det er registrert naturmangfold i nærheten av der du skal bygge.

[Les mer i vår veileder om naturmangfold.](#)

Ligger eiendommen i Marka eller i strandsonen mot sjø eller vassdrag?

Byggverk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen er ikke tillatt etter plan- og bygningsloven. Forbudet gjelder der det ikke er fastsatt byggegrenser.

Kommuneplanen sier at det innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp, ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.

For eiendommer i Marka er det et generelt byggeforbud, men med noen unntak for mindre byggetiltak, dersom disse er i samsvar med plan. De fleste tiltak vil være avhengig av dispensasjon fra markaloven.

[Les mer om byggetiltak i Marka på våre nettsider.](#)

Husk å undersøke grunnforholdene

Du kan bare bygge der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer

Det er krav om at det bare bygges der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer. Slike naturfarer kan være kvikkleireskred, flom, stormflo eller skred i bratt terreng. Du må vurdere alle naturfarer, før du oppfører terrassen.

Kravene til sikker byggegrunn gjelder også når terrassen er unntatt søknadsplikt, men denne utredningen trenger du ikke å sende til kommunen.

[Bruk vår digitale veileder for å vurdere mulige naturfarer.](#)

[Les mer om naturfarer i bygge- og eiendomssaker på våre nettsider.](#)

Forurensset grunn?

Store deler av grunnen i Oslo er forurensset. Skal du grave i forurensset grunn, gjelder forurensningsforskriften kapittel 2. Du er selv ansvarlig for å vurdere om det er forurensset grunn i området der tiltaket er planlagt.

Har du mistanke om at det er forurensning i grunnen der du planlegger å grave i forbindelse med arbeidene, må du sørge for at grunnen blir undersøkt. [Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase](#) viser eiendommer hvor det er registrert eller begrunnet mistanke om forurensning, og der finner du også Oslo kommunes aktsomhetskart. Ligger eiendommen din innenfor kartets avmerkede område, må du alltid undersøke om grunnen er forurensset. Dersom det viser seg at grunnen er forurensset, må du sende oss en tiltaksplan, som vi skal godkjenne.

Se mer i [veilederen](#) «Forurensset grunn – veileder for graving» på våre nettsider (under veiledere).

Er det rør og ledninger i grunnen?

Vann- og avløpsetaten har egne kart som viser offentlige vann- og stikkledninger i grunnen. I tillegg må du undersøke med din lokale ledningseier, for eksempel Hafslund, Telenor, Viken Fiber og tilsvarende.

Hva skjer om du vil bygge flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

Kombinasjonen av flere mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt, vil samlet sett ofte bli søknadspliktige. På samme måte vil gjentatte tiltak over en kort eller lang tidsperiode også være søknadspliktige. Er du i tvil om dette, ta kontakt med kundesenteret til Plan- og bygningsetaten. Et eksempel kan være at du ønsker å sette opp en garasje, støttemur og gjøre noen terrengendringer. Slike tilfeller vil ofte være avhengig av søknad og tillatelse.

Må du varsle naboene?

Du trenger ikke å varsle naboene når terrassen er unntatt søknadsplikt. Vi anbefaler likevel at du informerer naboen før du begynner å bygge. Prosjekter som ikke er søknadspliktige, blir ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten. Vi fatter dermed ikke et vedtak, som naboer

kan klage på. Dersom du likevel skulle motta klager fra naboer, er dette et privatrettslig forhold.

Andre aktører som du kanskje må kontakte

I tillegg til Plan- og bygningsetaten, kan det kan være at du må avklare eller skaffe samtykke fra andre myndigheter. Nedenfor ser du en oversikt over aktører som kan være relevante. Listen er ikke uttømmende.

Aktør/myndighet	Tilfeller der du må avklare prosjektet
Byantikvaren	Byantikvaren skal uttale seg i alle rivesaker, eller der det er registrert kulturminner.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Bygging og bruk av kommunal grunn.
Bymiljøetaten	Byggeprosjekt på eller ved eiendom med biologisk mangfold. Prosjektet plasseres på et areal som er regulert til offentlig vei eller friområde.
Vann- og avløpsetaten	Plassering av byggverk over offentlige vann- og avløpsledninger.
Statens vegvesen	Plassering av byggverk nærmere enn 50 m fra riksvei.
Bane NOR	Plassering av byggverk nærmere enn 30 m fra jernbanelinje.
Sporveien	Plassering av byggverk nærmere enn 30 m fra trikke- eller t-banelinje.
Hafslund	Plassering av byggverk nær høyspentledninger eller over strømledninger i grunnen.
Viken Fiber eller annen ledningseier	Plassering av byggverk over ledninger i grunnen.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du kan kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Du finner også mye nyttig informasjon på våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom. På nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet finner du generell informasjon om lover og forskrifter. Se www.dibk.no.