

Når er terrengendringen og støttemuren unntatt søknadsplikt?

En terrengendring kan være fylling av masse, planering, graving, masseuttak, steinbrudd eller sprengning av terrenget. En støttemur er ofte en konstruksjon i forbindelse med sikring eller opparbeidelse av terreng. Den kan være i forskjellig type materiale, som stein, metall eller tre.

Under finner du de generelle reglene som må være på plass for at du ikke trenger å søke. Støttemurer som er unntatt søknadsplikt, må

- plasseres minimum 1 m fra nabogrense dersom høyden er maksimalt 1 m
- plasseres minimum 4 m fra nabogrensen dersom høyden er maksimalt 1,5 m
- plasseres i tråd med avstandsbestemmelsene i vegloven

Terrengendringer som er unntatt søknadsplikt, må

- maksimalt avvike 3,0 m i spredtbebygde strøk i Marka og på Kongsgården
- maksimalt avvike 1,5 m i tettbebygde strøk
- maksimalt avvike 0,5 m i rekke-, kjedehus og lignende tett bebyggelse
- ha en avstand fra fyllingsfot til nabogrense på minst 1 m

I tillegg må både støttemurer og terrengendringer

- være i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din
- plasseres/utføres der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer
- være i tråd med annet regelverk
- være avklart med andre relevante myndigheter

Unntaket fra søknadsplikten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5, og i byggesaksforskriften § 4-1. Fritakene fra søknadsplikt 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 punktene ovenfor. Vi gir deg også annen relevant informasjon du trenger før du setter i gang.



Undersøk om bygningen 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 støttemuren innenfor områder merket med «byggeområde».

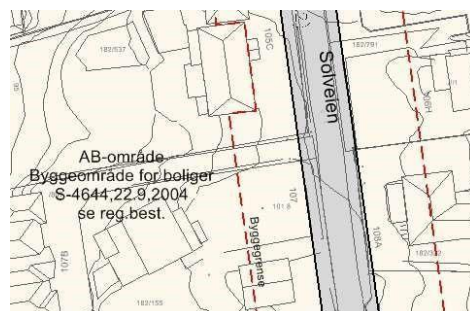
Dersom formålet for eksempel er vei, vil støttemuren være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.



Er det byggegrense på eiendommen din?

Dersom du har en byggegrense, skal all bebyggelse og konstruksjoner plasseres innenfor denne. Byggegrenser er tegnet inn med en rødstiplotet linje i reguleringskartet, som vist i illustrasjonen.

Ønsker du å plassere støttemuren utenfor en byggegrense, må du søke om dispensasjon.



Er eiendommen din omfattet 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 regulert til bevaring?

Ligger eiendommen din i et område som er regulert til "spesialområde bevaring" eller i andre spesielle hensynssoner? [Sjekk kart over kulturminner i Planinnsyn.](#)

Det finnes en del eiendommer i Oslo som har kulturminneverdi. Disse er regulert til bevaring og står i tillegg oppført på Byantikvarens gule liste. Hvis dette er tilfellet for eiendommen du skal endre/bygge på, bør du lese reguleringsbestemmelsene nøye. Slike planer kan ha strenge føringer for endringer, og bestemmelser om 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 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 terrengendringen eller støttemuren 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 terrengendringen eller støttemuren, 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. Forklar 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 (under veiledere).

Dersom støttemuren eller terrengendringen ikke oppfyller de generelle reglene for unntak og i tillegg er i strid med reguleringsplanen, skal dispensasjonssøknaden inngå i selve byggesøknaden.

Generelle regler for unntak fra søknadsplikt

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

Hvilke terrengendringer kan du gjøre uten å søke?

Hvor stor terrengendring du kan gjøre, avhenger av om eiendommen din ligger i spredtbygd strøk, tettbygd strøk eller er en del av et område med rekke-, kjedehus eller lignende tett bebyggelse.

Med unntak av Marka og Kongsgården blir hele Oslo regnet som tettbygd strøk eller område med tett bebyggelse. Unntaket gjelder mindre fylling og planering med avvik inntil 3,0 m i spredtbygd strøk, inntil 1,5 m i tettbygd strøk og inntil 0,5 m på eiendom med rekke-, og kjedehus, og lignende tett bebyggelse.

For terrengendringer skal du beregne avvik på følgende måte: Den totale høyden beregnes ut fra høydeforskjellene til terrenget før terrengendringen ble påbegynt. Beregningen av høydeforskjellen gjelder på ethvert punkt. Det vil si at terrengendringen eller planeringen ikke



på noe punkt kan overstige 3 m, 1,5 m eller 0,5 m fra opprinnelige nivå hvis unntaket skal gjelde. Fyllingsfoten til terrengendringen må ha en avstand på minst 1 meter fra nabogrensen. En fyllingsfot er der terrengendringen treffer opprinnelig terrengnivå. Lokal drenering og reparasjoner av rør og ledningsbrudd er unntatt søknadsplikt. Dette forutsetter at terrenget tilbakeføres til det opprinnelige nivået etter at arbeidet er ferdig.

Dersom terrengendringen er større eller skal plasseres nærmere nabogrensen enn det som er angitt over, må du søke på vanlig måte.

Hvor høy støttemur kan du bygge?

Du kan plassere en støttemur på maksimalt 1 m inntil 1 m fra nabogrensen uten å søke. En støttemur som er 1,5 m høy, må plasseres minimum 4 m fra nabogrensen. Støttemuren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei.

Dersom støttemuren er høyere eller skal plasseres nærmere nabogrensen enn det som er angitt over, må du søke på vanlig måte.



Er du usikker på hvor nabogrensen går?

Vær oppmerksom på at eiendomsgrensen ikke alltid går der man skulle tro. Det hender at gjerder, hekker og lignende ikke er plassert nøyaktig i grensen. Du kan se på grensene til eiendommen din i [planinnsyn](#) 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.

Grensene i planinnsyn kan være unøyaktige. Hvis du er usikker på hvor eiendomsgrensen går, kan du kontakte oss for å få 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 støttemuren uten å søke?

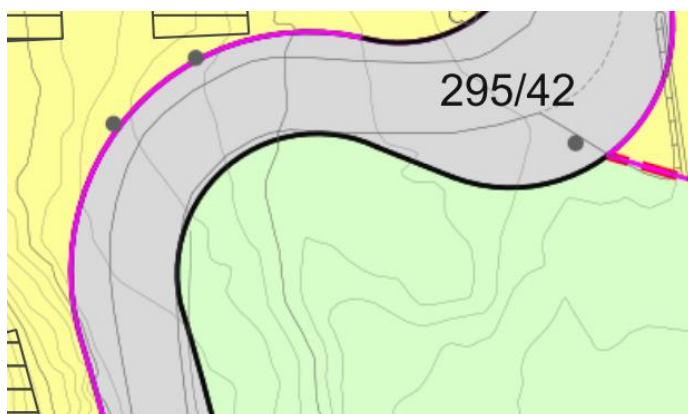
Hvor nær veien du kan plassere støttemuren uten å søke, avhenger av støttemurens høyde og når reguleringsplanen for eiendommen ble vedtatt. Støttemurer som er høyere enn 0,5 meter

og plassert mot veien, må følge veglovens bestemmelser for avstand til vei. Terrengendringer omfattes ikke av avstandsbestemmelsene i vegloven.

I tabellen finner du tidsrommet for når reguleringsplanen ble vedtatt. Følg raden i tabellen under for å finne ut hvor nær veien du kan plassere støttemuren.

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

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 nedenfor:



Skal støttemuren plasseres nærmere veien enn det som er angitt i tabellen, må du søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. avstandsbestemmelsen i vegloven. Du kan søke om dispensasjon fra avstand til vei, uten å søke om selve støttemuren, hvis støttemuren i seg selv er unntatt søknadsplikt. Du kan lese mer om avstand til offentlig vei, og hvordan du søker om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på nettsidene våre (under veiledere).

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

Husk å undersøke grunnforholdene

Du kan bare bygge eller gjøre terrengendringer der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer

Det er krav om at det bare bygges eller gjøres endringer 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 kan oppføre støttemuren eller utføre terrengendringene.

Kravene til sikker byggegrunn gjelder også når støttemuren og/eller terrengendringen 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?

Det kan være rør og ledninger i grunnen på eiendommen der du skal gjøre endringer. Vann- og avløpsetaten har egne kart som viser offentlige vann- og stikkledninger i grunnen. Du kan også undersøke med din lokale ledningseier, for eksempel Elvia, Telenor, Viken Fiber og tilsvarende.

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 om naturmangfold i vår veileder.](#)

Ligger eiendommen i strandsonen, mot vassdrag eller i Marka?

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.](#)

Hva skjer om du vil gjøre 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 vårt. 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.

Andre aktører som du kanskje må kontakte

I tillegg til Plan- og bygningsetaten kan det kan være andre myndigheter du må avklare med eller skaffe samtykke fra. På neste side ser du en oversikt over hvilke 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.
Elvia	Plassering av byggverk nær høyspentledninger eller over strømledninger i grunnen.
Viken Fiber eller annen ledningseier	Plassering av byggverk over ledninger i grunnen.

Må du varsle naboene?

Du trenger ikke å varsle naboene når prosjektet er unntatt søknadsplikt. Vi anbefaler likevel at du informerer naboene 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.

Oppsummering – må du søke?

Hvis du kan svare ja på alle spørsmålene nedenfor, kan du sette i gang arbeidene uten å søke.

Er støttemuren

- i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din?
- i tråd med annet regelverk?
- avklart med andre relevante myndigheter?
- plassert minst 1 m fra nabogrense dersom høyden er maksimalt 1 m?
- plassert minst 4 m fra nabogrensen dersom høyden er maksimalt 1,5 m?
- plassert i tråd med avstandsbestemmelsene i vegloven?
- plassert der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer?
- plassert på en eiendom der det ikke er registrert forurensing i grunnen?
- oppført alene, og ikke i kombinasjon med flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

Er terrengendringen

- i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din?
- i tråd med annet regelverk?
- avklart med andre relevante myndigheter?
- endret maksimalt 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå i rekke-, kjedehus og lignende tett bebyggelse?
- endret maksimalt 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i tettbebygde strøk?
- endret maksimalt 3,0 m fra opprinnelig terrengnivå i spredtbebygde strøk i Marka og på Kongsgården?
- plassert med en avstand fra fyllingsfot til nabogrense på minst 1 m?
- plassert der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer?
- plassert på en eiendom der det ikke er registrert forurensing i grunnen?
- utført alene, og ikke i kombinasjon med flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

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 <https://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.