

PLANJUSS

Nr. 1/2012 Utgitt av Miljøverndepartementet

I DENNE UTGAVE

- Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven
- saksbehandlingsregler
- Gebyr
- Utbyggingsavtaler
- Dispensasjon
- Avvisning av byggesøknad
- Byggegrenser mot sjø
- Driftsbygninger i landbruket
- Fradeling

INNHOOLD

- | | |
|---|---|
| 3 Forord | 19 Adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som avviker fra reglene i forskrift om saksbehandling i byggesaker (SAK) |
| 4 Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven - krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger i plansaker og andre enkeltsaker | 21 Adgangen til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan |
| 8 Spørsmål om gebyr fra offentlig tiltakshaver for reguleringsplaner | 22 Begrepet konsentrert småhusbebyggelse |
| 9 Spørsmål om gebyr for behandling av infrastruktur-anlegg – plan- og bygningsloven § 33-1 | 23 Tolkning av begrepet villamessig bebyggelse |
| 10 Avtale med private om inndekning av kostnader ved regulering | 24 Spørsmål om klageinstansens avvisning av en byggesøknad på grunn av privatrettslige forhold der førsteinstansen har gitt byggetillatelse |
| 11 Forholdet mellom private reguleringsplaner og offentlig anskaffelse | 25 Spørsmål om avvisning av en byggesøknad på grunn av privatrettslige forhold – Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet |
| 12 Avtaler mellom kommuner og fylkeskommuner knyttet til veganlegg og bestemmelser om utbyggingsavtaler – brev fra Kommunal- og regionaldepartementet | 29 Reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak - Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet |
| 13 Adgang til å stille krav om utbyggingsavtale i forbindelse med byggetillatelse- brev fra Kommunal- og regionaldepartementet | 30 Hvordan angis (offentlige) friområder i plan, og når oppstår det innløsningsrett for slike områder |
| 14 Veglovens avstandsbestemmelser anses inkorporert i reguleringsplaner som ikke angir byggegrense mot offentlig vei | 31 Privatisering av regulert friareal |
| 15 Inntegnede tomtегrenser på reguleringsplankartet er juridisk bindende | 32 Spørsmål om områder regulert til næring (turist-bedrift) |
| 16 Spørsmål om plan- og bygningsloven § 19-2 og mindre endring i forhold til dispensasjon | 33 Spørsmål om innsigelsesrett er avskåret etter plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd |
| 17 Dispensasjon fra planbestemmelser av "teknisk karakter" | 34 Spørsmål om regulering til båtplasser |
| 18 Spørsmål vedrørende tolkning av reguleringsplaner hvor bestemmelser om grad av utnytting mangler | 35 Byggegrenser mot sjø i kommuneplanens arealdel |
| | 36 Spørsmål om forholdet mellom arealformål på land og i sjø |
| | 37 Henvendelse om lovverk ved utfylling i vassdrag |

Forord

- 39 Forholdet mellom formålsangivelsene "Byggeområde" og "LNF-område" i kommuneplan
- 41 Spørsmål om formålet landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanens arealdel
- 42 Forståelse av begrepet landbruk
- 43 Spørsmål om plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1 og skogsbilveger
- 44 Forespørsel om etablering av søknadspliktig vann- og avløpsanlegg og forholdet til arealplaner etter PBL
- 45 Oppføring av bygninger som driftsbygninger i landbruket
- 48 Fradeling til uendret bruk i LNF-område
- 49 Fradeling av tomt til fritidsformål – spørsmål om fradeling til uendret bruk -Sivilombudsmannens brev til Miljøverndepartementet
- 50 Fradeling av tomt til fritidsformål – Uttalelse fra Ombudsmannen
- 52 Sakskostnader – ikke klagerett for kommuner som blir pålagt å dekke kostnader
- 53 Nyheter
- 54 Rettavgjørelser 2009-2011
- 56 Vedlegg

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser og tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet. Uttalelsene vil også bli tatt inn i rettskilderegisteret Gyldendal rettsdata.

Det er også inntatt en kort oversikt over de siste rettsavgjørelsene der Miljøverndepartementet er involvert.

Vi håper at denne form for informasjon vil bidra til økt lovforståelse og til å befeste praksisens rettskildemessige betydning, og fremfor alt: være et nyttig redskap for å fremme en samfunnsmessig god planlegging bygget på fornuftige prosesser og forsvarlig saksbehandling.

Dette heftet finnes også tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmeside på Internett: <http://www.miljo.no>

Vi takker Grafisk Form AS for ny layout!

Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven - krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger i plansaker og andre enkeltsaker

Sammenheng:

Dette er et brev som er sendt alle fylkesmennene og som sier hvordan saksbehandlingen i saker som omhandler plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven skal behandles. Vedlagt brevet følger også en nærmere redegjørelse av hvordan kravene til dokumentasjon og vurdering i naturmangfoldloven er.

Både naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven stiller særskilte krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurdering av planer og tiltak etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens krav er tematisk mer generelle og omfatter miljø og samfunn, mens naturmangfoldlovens krav er knyttet til økosystemer, naturtyper og arter (naturmangfold). Kravene i naturmangfoldloven må ses i sammenheng med de krav som følger av plan- og bygningsloven, slik at oppfyllelse av lovenes krav i størst mulig grad samordnes og synliggjøres i planvedtak. Omtalen av naturmangfoldloven må avpasses forholdene i den enkelte sak.

Fylkesmennene, sammen med Direktoratet for naturforvaltning, har et særskilt ansvar for å veilede, bistå og lære opp kommunene i bruken av naturmangfoldloven i saker etter blant annet plan- og bygningsloven. Fylkesmennene skal også påse at vurderinger og vektlegging er gjennomført og synliggjort i de sakene som oversendes Miljøverndepartementet, og fylkesmannens vurderinger bør framgå av oversendelsesbrevet til departementet.

Vedlagt følger en nærmere redegjørelse for kravene til dokumentasjon og vurdering i henhold til naturmangfoldloven og hvordan disse kan samordnes med kravene etter plan- og bygningsloven.

Kravene til saksforberedelse, dokumentasjon og vurderinger i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter og stiller særskilte krav til saksforberedelse, dokumentasjon, vurderinger og vektlegginger i alle planer og tiltak som berører naturmangfold, jf. kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

Naturmangfoldloven kapittel II kommer inn i alle saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold. Dette omfatter både regionale planer, kommuneplaner, reguleringsplaner og enkeltsaker. Naturmangfoldloven skal også legges til grunn i arbeidet med regionale og kommunale planstrategier.

Naturmangfoldloven har i plansaker og andre enkeltsaker etter plan- og bygningsloven betydning for

1. Tilretteleggingen av beslutningsgrunnlaget knyttet til naturmangfold
2. Avveiningen som finner sted ved planvedtak og andre enkeltavgjørelser

Naturmangfoldloven gir ikke signaler om et bestemt innhold i de avgjørelser som forvaltningen treffer, men sier hvilke vurderinger man er pliktig til å gjøre der beslutninger berører naturmangfold.

Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven stiller krav som samlet sett må oppfylles i den enkelte sak. Bestemmelsene i naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven er delvis overlappende, samtidig som naturmangfoldloven supplerer og tydeliggjør kravene for arter, naturtyper og økosystemer.

For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 skal framgå av beslutningen som berører naturmangfold, jf. naturmangfoldloven § 7. Det bør også synliggjøres hvordan saken påvirker muligheten for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter i naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

Kravene til saksforberedelse, dokumentasjon og vurderinger i plan- og bygningsloven

Det framgår av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 at planleggingen skal legge vekt på langsiktige løsninger, og at konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Det følger av plan- og bygningsloven § 4-1 at det kreves planprogram for alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Av § 4-2 framgår det at alle planer skal ha en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og virkninger. Dette innebærer at konsekvensene av

planen skal synliggjøres i planbeskrivelsen, og vurderinger og vektlegging skal framgå av planvedtaket. For nærmere angitte planer skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Interesseavveiningen ved beslutninger etter plan- og bygningsloven

Alle planvedtak etter plan- og bygningsloven bygger på en interesseavveining. Hvilken vekt prinsippene i §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven, sammen ved forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, blir tillagt i denne avveiningen, avhenger av hvilke naturmangfoldverdier som finnes, i hvilket omfang de vil bli berørt og av andre hensyn i saken. For å sikre mest mulig ensartet forvaltning i tråd med prinsippene, kreves det i § 7 i naturmangfoldloven at vurderingen og vektleggingen av prinsippene skal framgå av beslutningen. Det innebærer en plikt til å synliggjøre hvordan prinsippene er vurdert i den enkelte sak, i hvilken grad de er relevante, og hvilken vekt de er tillagt. Dersom planvedtaket berører naturtyper som er truet eller nær truet på Norsk rødliste for naturtyper 2011, verdifulle naturtyper Norge har et særlig ansvar for, truede eller nær truede arter på Norsk Rødliste for arter 2010 eller verdifulle arter Norge har et særlig ansvar for, skal prinsippene i §§ 8-12 tillegges større vekt.

Naturmangfoldlovens krav må tilpasses forholdene i saken

Naturmangfoldloven har en del standardkrav som må oppfylles for alle beslutninger som berører naturmangfold, men omfanget av dokumentasjon, vurdering og vektlegging må tilpasses forholdene i den enkelte sak. Det betyr at jo mer og verdifullt naturmangfold som berøres, desto grundigere må saken vurderes etter loven. Og motsatt, der saken i liten grad berører naturmangfold eller naturmangfoldet som berøres ikke har stor verdi, vil man kunne omtale virkningen for naturmangfold på en enklere måte. Minimumskravene i lovens kapittel II skal alltid være oppfylt.



Naturmangfoldloven § 7 er en saksbehandlingsregel om begrunnelsesplikt på linje med saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven. Mens forvaltningsloven ivaretar søkers interesser, ivaretar naturmangfoldloven § 7 naturmangfoldet. Derfor gjelder begrunnelsesplikten etter § 7 alltid, også ved positive vedtak for søkeren, dersom beslutningen berører naturmangfoldet. Unnlatelse av å oppfylle kravene er å anse som en saksbehandlingsfeil som i visse tilfeller kan føre til at vedtaket blir ugyldig.

Planmyndighetenes ansvar

Det er i utgangspunktet planmyndigheten som har ansvar for at hensynet til naturmangfold og kravene i naturmangfoldloven kapittel II blir ivaretatt i planutforming og planbehandling. Det innebærer blant annet at data og dokumentasjon om økosystemer, naturtyper og arter, antatte virkninger av planen på naturmangfoldet, alternativ lokalisering, samlet belastning og avbøtende tiltak, i nødvendig grad bør inngå tidlig i planarbeidet. Der det er krav om planprogram skal disse forholdene tas inn som tema i planprogrammet i nødvendig grad, og konsekvensene for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen. For planer som

omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, må kravene i naturmangfoldloven for arter, naturtyper og økosystemer, alternativ lokalisering, samlet belastning m.v. sees på som en tydeliggjøring og konkretisering av kravene i forskriften. Konsekvensutredningen skal gi et tilfredsstillende grunnlag for å vurdere og vektlegge bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. naturmangfoldloven § 7.

Embetsoppdraget til fylkesmennene

Det framgår av embetsoppdraget at fylkesmennene skal påse at naturmangfoldlovens krav til saksbehandling, herunder kapittel II, blir ivaretatt i plansaker og enkelttiltak etter plan- og bygningsloven. Videre står det at fylkesmennene har et særskilt ansvar for opplæring av kommuner og fylkeskommuner i naturmangfoldloven. Det er videre viktig at fylkesmennene deltar i regionale planfora og gir innspill tidlig i planprosessene, og påser at planer og tiltak oppfyller naturmangfoldlovens krav.

Overgangsbestemmelsen i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har ingen overgangsbestemmelser. Dersom vurderin-

gene etter naturmangfoldloven kap. II ikke er gjort når en innsigelsessak oversendes fra kommunen til fylkesmannen, må fylkesmannen sørge for at de er innarbeidet når saken sendes over til departementet. Dette gjelder også der plansaken er startet opp og/eller kommunen har fattet beslutning før 1. juli 2009. Dette vil også gjelde klagesaker som oversendes Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Miljøverndepartementet ber om at videre spørsmål som berører dette temaet rettes til Direktoratet for naturforvaltning.

Vedlegg: Nærmere om hvordan gjøre vurderingene og synliggjøre disse i plansaker

Det vil komme flere veiledere om naturmangfoldloven som er relevante

for planbehandlingen. Videre vil det komme en ny veileder om konsekvensutredning av overordnede planer, der naturmangfold vil omtales.

Det følgende er en huskeliste for kommunal planlegging:

Naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsprinsippet:

Denne kunnskapen skal primært baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, både vitenskapelig og erfaringsbasert, og legges til grunn tidlig i planprosessen. Det skal framgå om kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Dette har betydning for anvendelsen av de øvrige prinsippene.

Dette må ses i sammenheng med kravene i plan- og bygningsloven § 4-2 første og annet ledd (Planbeskrivelse og konsekvensutredning).

Det følger blant annet av første ledd at alle planer etter loven skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Dette gjelder uansett planens omfang og betydning. Regelen er i samsvar med alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning og begrunnelse for et forvaltningsvedtak. Dette omfatter også virkninger for og begrunnelser knyttet til naturmangfold.

Etter annet ledd om konsekvenser for nærmere bestemte planer, jf. forsk. 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger, Vedlegg III. Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen, første ledd bokstav b skal det gis en beskrivelse og vurdering av virkningene på "naturens mangfold (dyre- og planteliv)". I samme forskrifts § 9 første ledd tredje og fjerde punktum følger det også at "Konsekvensutredningen

Sentrale tema	Kilder på Internett
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Direktoratet for naturforvaltning WMS
Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	
Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet, jf. blant annet naturindeksen?	Naturindeks for Norge
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes.	
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes. Foreninger og organisasjoner besitter ofte mye kunnskap.	Norsk Botanisk Forening Norsk Zoologisk Forening Norsk Ornitologisk Forening
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010?	Rødlista og artsportalen
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011?	Naturtypebasen
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Rødlista og artsportalen Naturtypebasen
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Naturbase Direktoratet for naturforvaltning WMS
Vil planen påvirke tilstanden i vannforekomster?	Vannmiljø
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Naturbase
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Miljøregistrering i skog
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?	INON i Norge
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?	Naturbase
Er det kunnskapsmangel?	
Hva er det vi eventuelt mangler kunnskap om?	

skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap”.

Videre vises det til plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd annet punktum siste alternativ (Lovens formål) som sier at ”konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives”. Dette omfatter også naturmangfold.

Det er viktig at beskrivelsene og vurderingene av kunnskapsgrunnlaget knyttes til naturmangfold etter plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven gjøres samlet der det er naturlig.

Naturmangfoldloven § 10 om prinsippet om samlet belastning:

- Hvilke eksisterende tiltak eller bruk utgjør en påvirkning på økosystemer, naturtyper og arter?
- Hvilke framtidige tiltak og bruk i økosystemet som man har oversikt over kan utgjøre en påvirkning på naturtyper og arter?
- Hva vil den samlede belastningen (effekten) av planen være, det vil si eksisterende tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?
- Mangler vi kunnskap om virkningen (effekten) av planens samlede belastning for økosystemer, naturtyper og arter?

Dette må ses i sammenheng med kravene etter blant annet plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd (Planbeskrivelse og konsekvensutredning) om ”planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området”, og § 4-2 annet ledd om konsekvensutredninger for nærmere bestemte planer, jf. forsker. 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger, Vedlegg III. Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen, annet og fjerde ledd om samvirke mellom ulike påvirkninger og tiltakets ”kumulative karakter i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak”.

Det er viktig at beskrivelsene og vurderingene av samlet belastning knyttet til naturmangfold etter plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven gjøres samlet der det er naturlig.

Naturmangfoldloven § 9 om føre-var-prinsippet:

- Selv om man har innhentet kunnskap slik det kreves etter § 8, kan det være at denne kunnskapen ikke er tilstrekkelig til å vite hvilke virkninger beslutningen har for naturmangfold. Føre-var-prinsippet i § 9 kommer da til anvendelse.
- Prinsippet medfører at forvaltningen ved sin beslutning skal ta ”sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.”
- Prinsippet skal vektlegges mer desto mer usikkerhet det er om virkningen av beslutningen på naturmangfoldet. Og desto mer sikker kunnskap man har om virkningene på naturmangfoldet, jo mindre vekt får prinsippet
- Selv der det ikke er tilstrekkelig kunnskap om økosystemer, naturtyper og arter og virkningene av planen på disse skal fylkesmannen ut fra sin faglige vurdering og kunnskap om området søke å angi sannsynligheten for å påvirke verdifullt naturmangfold og effekten av planen på disse verdiene.

Naturmangfoldloven § 11 Prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren:

- Kostnader ved å hindre eller begrense skade innbefatter alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.
- Kostnader for å hindre eller begrense skade kan også være kostnader ved overvåking av miljøtilstanden der en tillatt virksomhet finner sted og som den kan ha effekt på.

Naturmangfoldloven § 11 er ikke en selvstendig påleggshjemmel. I plan-saker følger hjemmel blant annet av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 8

(Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel), § 12-7 nr. 12 (Bestemmelser i reguleringsplanen) og § 14-5 (Kostnader) om konsekvensutredninger. Der man er i tvil om hvor langt hjemmelen i plan- og bygningsloven går, vil naturmangfoldloven § 11 tydeliggjøre muligheten til å utrede eller klargjøre konsekvenser for naturmangfold og til å sette eventuelle vilkår knyttet til naturmangfold.

Naturmangfoldloven § 12 Prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

- Hvilke alternative lokaliseringer for tiltaket er vurdert, og hva er konsekvensene for naturmangfoldet for disse alternativene.

Dette ses i sammenheng med kravene i § 4-1 annet ledd første punktum (Planprogram) om ”hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger”.

Dette må også vurderes etter blant annet plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd (Planbeskrivelse og konsekvensutredning) om konsekvensutredninger for nærmere bestemte planer, jf. forsk. 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger, Vedlegg III. Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen, sjette ledd om ”hvilke alternativer som er vurdert”.

Videre sier § 11-11 nr. 1 og 2 (Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6) at det i arealplanen kan gis bestemmelser om lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift og til lokalisering av spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse.

Det er viktig at beskrivelsene og vurderingene av alternative lokalisering etter plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven gjøres samlet der det er naturlig.

Spørsmål om gebyr fra offentlig tiltakshaver for reguleringsplaner

Sammendrag:

Departementet har forutsatt at det ikke kan kreves gebyr fra offentlige myndigheter som fremmer planforslag når planen skal ivareta offentlige interesser eller funksjoner. Der offentlige subjekter opptrer som private aktører, for eksempel knyttet til rene eiendoms- og grunneierinteresser, vil de imidlertid være likestilt med andre private.

Vi viser kommunens brev datert 11. november 2009, som er mottatt i Miljøverndepartementet 23. desember 2009.

I brevet stilles spørsmål om offentlige og private tiltakshavere skal behandles likt etter ny plan- og bygningslov når det gjelder gebyr for detaljregulering, slik at offentlige myndigheter bare slipper å betale gebyr dersom de overtar planforberedelsen etter ny plan- og bygningslov § 3-7.

Miljøverndepartementet peker på at § 33-1 om gebyr i ny plan- og bygningslov viderefører tidligere regler, og det er uttrykkelig presisert at kommunen kan kreve gebyr også for behandlingen av private planforslag.

Spørsmålet er da hva som er å anse som private reguleringsforslag. I brevet til departementet viser kommunen til definisjonen av private reguleringsforslag i Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov s. 122. Der framgår det av kommentaren til § 12-4 at et reguleringsforslag ikke anses å være et privat forslag når forslagsstiller har som oppgave å ivareta offentlige interesser og tiltaket skal finansieres med bevilgninger fra stat eller kommune eller med lån med statlig eller kommunal garanti.

I § 3-7 er det gitt særlige regler for forberedelsen av planer fra offentlige myndigheter. Etter nærmere avtale mellom partene kan statlig eller regional myndighet helt eller delvis overta

administrasjonens oppgaver med å organisere planarbeidet og utarbeide planforslag. Dessuten kan myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til plan for slike tiltak og beslutte å legge planen ut til offentlig ettersyn. Den nye § 3-7 er en utvidelse av § 9-4 i den tidligere plan- og bygningsloven.

Spørsmålet om gebyr for kommunens behandling av slike planforslag er ikke kommentert spesielt i tilknytning til § 3-7. Forutsetningen fra departementet har vært at det ikke vil være aktuelt å kreve gebyr fra offentlige myndigheter når de fremmer denne typen planforslag. Slike planer er ikke å anse som private etter definisjonen av private planforslag, som er gjengitt foran. Departementets uttalelse 13. april 2009 i forhold til tidligere lov legges derfor ikke fullt ut til grunn i forhold til ny lov.

Det kan stille seg annerledes dersom offentlige myndigheter opptrer som grunneiere og for å ivareta kommersielle interesser, på lik linje med private. Da kan et reguleringsforslag bli å anse som et privat forslag og spørsmålet om gebyr kan bli aktuelt.



Spørsmål om gebyr for behandling av infrastrukturanlegg - plan- og bygningsloven § 33-1

Sammen drag:

Kommunen kan ikke kreve gebyr for behandlingen av planforslag fra offentlige forslagsstillere når planen skal ivareta offentlige interesser eller funksjoner. Der offentlige subjekter opptrer som private aktører, for eksempel knyttet til rene eiendoms- og grunneierinteresser, vil de imidlertid være likestilt med andre private. Havne- og farvannsloven har i § 4 andre til fjerde ledd definisjoner av hva som normalt anses som havn og havnevirksomhet. Dette gir også holdepunkter for hvilke innholdselementer i en reguleringsplan for (offentlig) havneområde som det ikke kan kreves gebyr for å regulere.

En kommune stilte spørsmål om gebyr-reglene for private planforslag og grensedragningen mot offentlige planer for havneanlegg, jf plan- og bygningsloven § 3-7 tredje ledd.

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd er at kommunestyret i forskrift kan fastsette gebyr for behandling av private reguleringsforslag etter plan- og bygningsloven § 12-3 andre ledd. Gebyret kan omfatte de faktiske kostnader kommunen har for å behandle et innsendt planforslag fram til saken ev blir vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I stortingsbehandlingen av loven ble det presisert at kommunen ikke kan kreve eller beregne gebyr for behandlingen av planforslag fra offentlige (dvs. ikke private) forslagsstillere når planen skal ivareta offentlige interesser eller funksjoner. Der offentlige subjekter opptrer som private aktører, for eksempel knyttet til rene eiendoms- og grunneierinteresser, vil de imidlertid være likestilt med andre private.

Reguleringsplanlegging for bygging og drift av offentlig initierte og begrunnede samferdselsanlegg i medhold av lov og finansiert over offentlige budsjetter må imidlertid betraktes som ikke-private.

Havne- og farvannsloven har i § 4 andre til fjerde ledd definisjoner av hva som normalt anses som havn og havnevirksomhet. Dette gir også holdepunkter for hvilke innholdselementer i en reguleringsplan for (offentlig) havneområde som det ikke kan kreves gebyr for å regulere:

"Med havn menes i denne loven områder som er til bruk for fartøy - som skal laste eller losse gods eller transportere passasjerer som ledd i sjøtransport eller annen næringsvirksomhet,

- har behov for landings- og liggeplasser mv. i forbindelse med utøvelse av fiskeri- og havbruksnæring, - for øvrig har behov for oppankrings- eller liggeplasser eller lignende.

Alle områder som hører til eller er funksjonelt knyttet til områder som nevnt i første punktum anses også som havn.

Med havnevirksomhet menes i denne loven tjenesteyting, myndighetsutøvelse og annen offentlig forvaltning som retter seg mot fartøy, gods eller passasjerer i havnen.

Med havneanlegg menes i denne loven arealer, bygninger, innretninger og annen infrastruktur som brukes i havnevirksomhet, herunder kai-er, terminalbygninger, laste-, losse- og

omlastningsinnretninger og lager- og administrasjonsbygninger."

Hvordan den enkelte kommune organiserer sin havnevirksomhet etter havne- og farvannsloven og kommuneloven er etter departementets oppfatning ikke et sentralt spørsmål, det være seg om det skjer i form av en kommunal etat, et kommunalt foretak eller på annen måte så lenge det er en lovlig organisering etter kommuneloven og havne- og farvannsloven.

Som sagt foran vil imidlertid et reguleringsforslag også fra offentlig organ, myndighet eller aktør kunne være å anse som privat der arealer som eies eller disponeres rettslig av vedkommende brukes til rent private formål for eksempel til eiendomsutvikling, bygging og drift av lokaler for boliger, forretninger, tjenesteyting eller kontorer eller lignende som ikke har noen direkte sammenheng med havneformålet, jf havne- og farvannslovens definisjoner. Dette må kommunen selv innstå for vurderingen og den formelle holdbarheten av i praktiseringen av sin gebyrforskrift etter plan- og bygningslovens § 33-1.

Avtale med private om inndekning av kostnader ved regulering

Sammendrag:

Loven gir ikke hjemmel for å fastsette gebyr for områderegulering. Dekning av kostnader for utarbeiding av områderegulering må i så fall skje gjennom avtale. Kostnadene bør da begrenses til det som påløper inntil planforslaget er sendt inn til kommunen. Dette vil også kunne gjelde kostnader ved endringer og bearbeiding av forslaget på innsendelsesstadiet. Det vil etter departementets syn ikke kunne avtales at forslagsstiller dekker kostnadene frem til offentlig ettersyn.

Vi viser til deres brev av 22.12.2010, med spørsmål om dekning av kostnader der private fremmer forslag til områderegulering.

Loven gir ikke hjemmel for å fastsette gebyr for områderegulering. Dekning av kostnader for utarbeiding av områderegulering må i så fall skje gjennom avtale. Dette er begrunnet i at områderegulering i utgangspunktet er kommunens plan. Private har ikke på samme måte som når det gjelder detaljregulering rett til å fremme og få behandlet forslag til slik plan.

Etter § 12-2 annet ledd i plan- og bygningsloven skal områderegulering utarbeides av kommunen, men det fremgår også av loven at kommunen likevel kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. Begrunnelsen for at loven gir kommunen muligheten til å overlate denne oppgaven til private er at disse har en sterk egeninteresse i å få sine eiendommer regulert slik at utbygging kan settes i gang.

Ettersom loven ikke gir kommunen adgang til å fastsette gebyrer for områderegulering, vil det gå en grense for hvor mye kommunen kan akseptere av frivillig betaling fra en privat forslagsstiller før det oppstår spørsmål om habi-



litet. Ombudsmannsuttalelsen dere viser til (sak 2007/2262), uttaler at kommunen ikke bør kunne ta i mot frivillig betaling for oppgaver den er lovpålagt å utføre. I ombudsmannssaken ble de innleide konsulentene ansett som inhabile på grunn av privat finansiering av saksbehandlingen. Finansieringen gikk langt ut over det beløp kommunen kunne krevd i gebyr.

Departementet har likevel uttalt at det vil være anledning for kommunen å

avtale at kostnader i forbindelse med selve utarbeidelsen av et planforslag dekkes av forslagsstiller. Kostnadene bør da begrenses til det som påløper inntil planforslaget er sendt inn til kommunen. Dette vil også kunne gjelde kostnader ved endringer og bearbeiding av forslaget på innsendelsesstadiet. Det vil etter departementets syn ikke kunne avtales at forslagsstiller dekker kostnadene frem til offentlig ettersyn, som kommunen har hjemmel til å ta gebyr for ved utarbeidelse av detaljregulering.

Forholdet mellom private reguleringsplaner og offentlig anskaffelse

Sammenheng:

Departementet mener at lov om offentlig anskaffelse ikke kommer til anvendelse der kommunen overlater til privat å utarbeide forslag til områderegulering.

Vi viser til deres brev av 23.12.09 med spørsmål angående forholdet mellom private reguleringsplaner og offentlig anskaffelse. Regelverket for offentlige anskaffelser forvaltes ikke av Miljøverndepartementet, men departementet har sett på relevante argumenter i forhold til ulike tilfeller der private utarbeider reguleringsplaner, og om disse antas å omfattes av regelverket for offentlig anskaffelse.

Lov om offentlig anskaffelse gjelder for statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter. Loven gjelder anskaffelse av varer og tjenester og bygge- og anleggsarbeider. En anskaffelse skal så langt som mulig være basert på konkurranse. Sanksjoner ved overtredelse er gebyr og erstatning. Utarbeiding av forslag til reguleringsplan kan skje på forskjellige måter:

- Kommunen utarbeider selv forslag til områderegulering
- Kommunen overlater til private å utarbeide forslag til områderegulering
- Kommunen engasjerer konsulent til å utarbeide forslag til områderegulering
- Forslagstiller lar utarbeide og fremmer forslag til privat detaljregulering
- Offentlig tiltakshaver utarbeider selv forslag til detaljregulering.
- Offentlig tiltakshaver engasjerer konsulent til å utarbeide forslag til detaljregulering.

Der hvor kommunen eller en annen

offentlig tiltakshaver engasjerer konsulent for å utarbeide forslag til reguleringsplan er det åpenbart at lov om offentlig anskaffelse kommer til anvendelse. Det er like klart at loven ikke kommer til anvendelse når kommunen eller annen offentlig tiltakshaver utarbeider forslaget selv. Departementet mener videre at det må være klart at loven ikke gjelder der privat tiltakshaver bruker sin rett etter § 12-3 annet ledd i plan- og bygningsloven til å fremme forslag til detaljregulering. Forslaget fremmes ut i fra den private tiltakshaveres interesse i å få det aktuelle området regulert, og ikke som en tjenesteyting til kommunen.

Når det gjelder områderegulering, er utgangspunktet at dette er kommunens plan. Private har ikke på samme måte som når det gjelder detaljregulering rett til å fremme og få behandlet forslag til slik plan. Etter § 12-2 annet ledd i plan- og bygningsloven skal områderegulering utarbeides av kommunen, men det fremgår også av loven at kommunen likevel kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. Begrunnelsen for at loven gir kommunen muligheten til å overlate den oppgaven til private er at disse har en sterk egeninteresse i å få sine eiendommer regulert slik at utbygging kan settes i gang. Dette taler etter departementets mening for å likestille situasjonen der kommunen overlater til private å utar-

beide forslag til områderegulering med situasjonen der private tiltakshavere fremmer forslag til detaljregulering i forhold til lov om offentlig anskaffelse. I begge tilfellene er det tiltakshaveres egeninteresse som er drivkraften i at de påtar seg oppgaven, ikke kommunens interesse i å få området regulert. Konkurransetilsynet er heller ikke relevant i denne sammenhengen. Det vil normalt være de som har utbyggingsinteresser i området som vil være interessert i påta seg oppgaven med å regulere.

Det som kan anføres i motsatt retning er at kommunen får utført en oppgave som er lagt til kommunen, og som de før eller senere kanskje måtte ha utført enten selv eller med bistand av konsulent. Her må en imidlertid kunne vektlegges at det er kommunen som avgjør hvor og når det er behov for å utarbeide områdereguleringer. Det må også være et argument at loven selv åpner for at oppgaven kan overlates til private.

Departementet mener etter dette at lov om offentlig anskaffelse ikke kommer til anvendelse der kommunen overlater til privat å utarbeide forslag til områderegulering. Dette må også gjelde i forhold til det valget de private gjør når det gjelder konsulent. Oppdragsgiver er da ikke kommunen, men de private som kommune har overlatt oppgaven til. Disse opererer ikke på vegne av kommunen, men i egen interesse.

Avtaler mellom kommuner og fylkeskommuner knyttet til veganlegg og bestemmelser om utbyggingsavtaler – brev fra Kommunal- og regionaldepartementet

Sammenheng:

Spørsmål om reglene om utbyggingsavtaler også gjelder for avtaler mellom grunneier/utbygger og fylkeskommunen, der sistnevnte opptrer som veimyndighet. Kommunal- og regionaldepartementet mener at lovreglene kun retter seg mot avtaler der primærkommunen er part, men vil vurdere å se nærmere på dette ved en senere lovrevisjon.

Vi viser til e-post fra Ullensaker kommune v/ Harald K Hermansen datert 23.03.2010, og beklager at det har tatt så lang tid å besvare henvendelsen.

I henvendelsen fremmes problemstillingen om reglene om utbyggingsavtaler også gjelder for avtaler mellom grunneier/utbygger og fylkeskommunen, der sistnevnte opptrer som veimyndighet. Departementet presiserer at vi besvarer henvendelsen på generelt grunnlag, og ikke tar stilling til konkrete saker.

Etter definisjonen av utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven (pbl) § 17-1 gjelder reglene avtaler mellom kommune og grunneier. Videre skal avtalen ha sitt grunnlag i kommunen som planmyndighet etter plan- og bygningsloven. Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) sier om dette i kapittel 4.2.2:

”Der planmyndighet etter annet regelverk er samordnet med kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven, slik for eksempel vegmyndighetenes planlegging er, kan planleggingen være grunnlag for utbyggingsavtale. Det må imidlertid være kommunen som må fatte det overordnede vedtaket. Det må likevel være adgang til å fatte kommunalt delegasjonsvedtak om at andre myndigheter skal ha anledning til å inngå utbyg-

gingsavtaler etter samordnet planlegging.”

Etter departementets mening er det ganske klart at lovreglene kun retter seg mot avtaler der primærkommunen er part. Vi er imidlertid enige med Ullensaker kommune i at de samme hensynene også kan gjøre seg gjeldende i avtaler der fylkeskommunen og andre myndigheter er part, og vil vurdere å se nærmere på dette ved en senere lovrevisjon.

Departementet viser avslutningsvis til at en avtale med annen myndighet etter omstendighetene kan anses å være en forpliktelse også overfor kommunen. I slike tilfeller vil avtalen kunne komme inn under reglene om utbyggingsavtaler.



Adgang til å stille krav om utbyggingsavtale i forbindelse med byggetillatelse – brev fra Kommunal- og regionaldepartementet

Sammendrag:

Kommunen har ikke hjemmel til å stille vilkår om en utbyggingsavtale. Kommunen kan heller ikke stille som krav i plan at avtale skal inngås før tillatelse gis.

Vi viser til brev datert 24. mars 2011. Vi presiserer at vi ikke tar stilling til den konkrete saken, men kun gir generelle merknader til spørsmålene henvendelsen reiser.

Innledningsvis presiserer departementet at kommunen under ingen omstendigheter har hjemmel til å stille vilkår om en utbyggingsavtale. Kommunen kan heller ikke stille som krav i plan at avtale skal inngås før tillatelse gis. Det er videre en viktig premiss at en søk-

nad om byggetillatelse ikke kan avslås med mindre bygningsmyndighetene har hjemmel til det.

En utbyggingsavtale er et verktøy som kan brukes slik at en utbygger frivillig oppfyller en del forutsetninger i lov eller plan, slik at området blir byggeklart. Avtalen kan altså oppfylle rekkefølgekrav eller sikre oppfyllelse av krav til infrastruktur i plan- og bygningsloven (pbl) (jf. særlig § 18-1 og kapittel 27). Kommunen kan ikke kreve avtale, men den kan legge vekt på om avtale er inngått når den vurderer om krav i planen er oppfylt. Et vanlig grunnlag for en utbyggingsavtale er at det foreligger rekkefølgekrav i en vedtatt plan. Det inngås da en avtale om oppfyllelse av rekkefølgekravet, slik at det enten anses oppfylt eller at det eventuelt kan dispenseres fra det. Kommunens posisjon ved avtaleinngåelsen vil i slike tilfeller være at byggetillatelse kan nektes, fordi gjennomføring av tiltaket/utbyggingen er i strid med krav i plan.

Hvis kommunen mottar en søknad som fullt ut er i overensstemmelse med lov og plan, kan tiltaket ikke nektes. Kommunen kan da som nevnt heller ikke kreve en avtale. Det er selvfølgelig ikke noe i veien for at tiltakshaver uansett inngår en avtale med kommunen om

bidrag til eller fysisk opparbeiding av infrastruktur. Dette vil ofte kunne gi et rimelig utslag i form av at tiltakets belastning på omgivelsene avhjelpes, samtidig som opparbeiding av infrastruktur som er en fordel for tiltaket, forseres.

Hvis kommunen ved mottak av en søknad finner at tiltaket ikke kan nektes, samtidig som gjennomføringen av tiltaket vil medføre en uheldig belastning på omgivelsene, kan tiltaket eventuelt stanses med et midlertidig forbud mot tiltak etter pbl § 13-1. Slikt forbud kan i utgangspunktet nedlegges frem til rammetillatelse er gitt.

Departementet vil for øvrig påpeke at en avtale uansett må oppfylle krav i pbl 17-3, jf. særlig tredje ledd. Av bestemmelsen følger det blant annet at tiltaket skal være nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Bestemmelsen forstås slik at det avtalte bidraget fyller et behov i området eller avhjelper en ulempe som følger av utbyggingen. Behovet som bidraget skal dekke må ha en sammenheng med utbyggingen. Det er imidlertid ikke en forutsetning at behovet er regulert i samme plan som utbyggingen.



Veglovens avstandsbestemmelser anses inkorporert i reguleringsplaner som ikke angir byggegrense mot offentlig vei

Sammenheng:

Med mindre reguleringsplanen angir byggegrense mot offentlig vei, anses veglovens avstandsbestemmelser som en del av planen. En dispensasjon fra veglovens avstandsbestemmelser må i slike tilfeller betraktes som en dispensasjon fra gjeldende arealplan. Dette innebærer at tidsfristen etter SAK § 23 nr. 1 bokstav d) ikke gjelder, idet den kun gjelder for saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Det vises til Deres brev til Kommunal- og regionaldepartementet av 27.11.2009 og 11.02.2010 og oversendelse fra Kommunal- og regionaldepartementet til Miljøverndepartementet datert 15.01.2010.

I brevene anmodes det om omgjøring av fire vedtak fattet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det anføres at fylkesmannen har tolket fristreglene i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 23 uriktig, og at vedtakene derfor må anses som ugyldige. Det avgjørende, underliggende spørsmålet gjelder tolkning av plan, og Miljøverndepartementet anses derfor som rett adressat for anmodningene om omgjøring.

Miljøverndepartementets vurdering
Fylkesmannens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd, første

punktum. Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 kan imidlertid Miljøverndepartementet på visse vilkår omgjøre underordnet organs vedtak.

I henhold til forvaltningsloven § 35 første ledd, bokstav c) kan Miljøverndepartementet omgjøre fylkesmannens vedtak dersom det må anses ugyldig.

SAK § 23 nr. 3 fastslår at tidsfristen etter § 23 nr. 1 bokstav d) kun gjelder for saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner. Det avgjørende spørsmålet i de aktuelle sakene er derfor om veglovens avstandsbestemmelser (§ 29) anses inkorporert i reguleringsplaner som ikke angir byggegrense mot offentlig vei.

Miljøverndepartementet slutter seg til fylkesmannens vurderinger og legger til grunn at veglovens avstandsbestemmelser i slike tilfeller anses som en del av reguleringsplanen.

Dette innebærer at en dispensasjon fra veglovens avstandsbestemmelser i slike tilfeller må betraktes som en dispensasjon fra gjeldende arealplan. Det vises i denne forbindelse til vår uttalelse av 31.05.1996, 07.03.2001 og 27.11.2007. Sistnevnte følger vedlagt i kopi.

I relasjon til fristreglene i SAK bemerker departementet at kommunene, i byggesaker som krever dispensasjon fra gjeldende arealplan, behandler søknaden så raskt som mulig, i tråd med god forvaltningsskikk.

Departementet kan på denne bakgrunn ikke se at det er grunnlag for å overprøve de vurderinger som er gjort av Fylkesmannen i Oslo og Akershus i de aktuelle klagesakene.

Inntegnede tomtegrenser på reguleringsplankartet er juridisk bindende

Sammen drag:

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser utfyller hverandre når det gjelder å styre arealbruken innen planområdet. Det vil ofte bero på en hensiktsmessighetsvurdering om man skal bruke kart eller bestemmelser til å fastlegge forhold innenfor reguleringsområdet. Dersom tomteinndelingen er inntegnet på reguleringsplankartet er denne juridisk bindende.

Det vises til brev av 19.08.2009.

I brevet bes det om en uttalelse fra Miljøverndepartementet vedrørende tolkningen av reguleringsplaner der tomteinndelingen er inntegnet på reguleringsplankartet, og det ikke er vedtatt reguleringsbestemmelser som fastslår den rettslige betydningen av inntegningen.

Miljøverndepartementet har i brev av 08.02.1999, sak 99/123, uttalt at inntegnede tomtegrenser i slike tilfeller anses bindende vist på reguleringsplankartet.

Fylkesmannen i Troms viser til at Peder sen, Sandvik med flere har tatt et annet standpunkt til problemstillingen i boken "Plan- og bygningsrett" fra 2001. Det uttales her som følger:

"Der et større område reguleres til bebyggelse, kan tomteinndelingen angis i reguleringsplanen. Da angis enheter som skal utgjøre selvstendige tomter for bebyggelse. Det gjøres ved at grensene vises på planen, men det er gjennom reguleringsbestemmel sene inndelingen får rettsvirkning."

Miljøverndepartementets vurdering

Miljøverndepartementet viser til at plan- og bygningsloven av 1985 § 25 gir hjemmel for å kartfeste arealbruken med farge- og linjesymboler. Reguleringsbestemmelser etter § 26 brukes for å utdype arealbruken, og binde opp forhold ved planen som ikke kommer klart nok frem av plankartet. Det vil ofte bero på en hensiktsmessighetsvurdering om man skal bruke kart eller bestemmelser til å fastlegge forhold innenfor reguleringsområdet. På generelt grunnlag kan det sies at jo mer detaljert et reguleringsplankart er utformet, jo mindre behov er det for bestemmelser. Reguleringsplanens rettsvirkning fremgår av pbl. § 31 som fastslår at planen straks er bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 86a og 93 innenfor planens område.

Etter Miljøverndepartementets mening er det viktig at plankartet på en tydelig måte viser arealbruken innen planområdet. På generelt grunnlag anser departementet det som en fordel at mest mulig fremstilles grafisk på kartet.

Dersom tomteinndelingen er inntegnet på reguleringsplankartet, er det etter departementets mening en naturlig tolkning av planen at inntegningen er juridisk bindende. En slik fortolkning skaper forutsigbarhet og bidrar til en enkel håndheving av reguleringsplanen.

Plankartets betydning er også omtalt i departementets digitale veileder "Plan og kart etter plan- og bygningsloven (PBL 1985)" under bl.a. kap. 05.02:

"Kart og bestemmelser er likeverdige deler av reguleringsplanen, men dersom det skulle være motstrid mellom plankartet og de tilhørende bestemmelsene, vil det være kartets opplysninger som skal legges til grunn."

Departementet fastholder etter dette vårt tidligere standpunkt om at inntegnede tomtegrenser må anses bindende vist på reguleringsplankartet. Det er derfor ikke nødvendig med tilhørende reguleringsbestemmelser som fastslår en slik rettsvirkning.

Spørsmål om plan- og bygningsloven § 19-2 og mindre endring i forhold til dispensasjon

Sammendrag:

Dispensasjon kan brukes for å godkjenne tiltak som går ut over rammen av mindre (vesentlig) endring, men da under forutsetning av at det er en konkret og situasjonsbetinget begrunnelse for dette, for eksempel hastebehov, at løsningen bare er midlertidig og lignende.

Et firma tok opp spørsmål om forståelsen av omtalen av § 19-2 i lovkommentaren, og om det var adgang til å gjøre mindre endringer i formåls grensene som mindre endring.

Det formuleringen i lovkommentaren i hovedsak tar sikte på å klargjøre er at kontroversielle reguleringsendringer, spesielt der andre myndigheter har innvendinger, bør gis en tilstrekkelig grundig behandling i kommunen. Bruk av

mindre vesentlig endring/mindre endring har alltid vært basert på en skjønnsmessig vurdering. Endringens art, størrelse osv. er viktige elementer som inngår i en slik vurdering, men også om den er kurant eller omstridt i forhold til motstående interesser. Den reguleringspolitiske avveiningen og vurderingen bør gjøres av politiske instanser i kommunen i saker med kryssende interesser.

Det har rettslig sett alltid vært antatt at dispensasjon kan brukes for å godkjenne tiltak som går ut over rammen av mindre (vesentlig) endring, men da under forutsetning av at det er en konkret og situasjonsbetinget begrunnelse for dette, for eksempel hastebehov, at løsningen bare er midlertidig og lignende. Det ble i svaret tilføyd at departementet ikke hadde gått inn i den konkrete saken.



Dispensasjon fra planbestemmelser av "teknisk karakter"

Sammendrag:

Lovens dispensasjonsbestemmelse gjelder generelt og skiller ikke mellom såkalte "tekniske regler" og regler som tar sikte på å beskytte nasjonale og viktige regionale interesser. Dersom planen kun berører lokale forhold har kommunen et noe større handlingsrom ved vurderingen av den enkelte dispensasjonssøknad. Fylkesmannen skal alltid være svært tilbakeholden med å omgjøre en kommunes avslag på søknad om dispensasjon fra plan.

Det vises til Deres brev av 02.07.2010.

I brevet vises det til avgjørelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 11.11.2008, sak 2008/10874, der det legges til grunn at dispensasjon fra avstandskrav og utnyttelsesgrad m.v. gjelder "mer tekniske regler" der det skal være "mer kurant" å dispensere. I følge Bærum kommune er en slik klassifisering i to typer regler for kategorisk og dermed villedende, og det bes om Miljøverndepartementets syn.

Miljøverndepartementets vurdering
Etter plan- og bygningsloven (1985) § 7 kunne kommunen dispensere fra loven og bestemmelser gitt i medhold av loven, samt vedtatte arealplaner/planbestemmelser, dersom det forelå "særlige grunner". I plan- og bygningsloven (2008) kap. 19 er dispensasjonsbestemmelsen klargjort og strammet inn, og begrepet "særlige grunner" er erstattet med en tydeligere angivelse av de avveininger som må foretas.

Lovens dispensasjonsbestemmelse gjelder generelt i både plan- og byggesaker. Det er ikke gjort noe skille mellom såkalte "tekniske regler" og regler som tar sikte på å beskytte nasjonale og viktige regionale interesser mv.

Miljøverndepartementet påpeker at spørsmålet om dispensasjon fra kommunale arealplaner må ses i sammenheng med lovens bestemmelser om kompetansen til å vedta slike planer. Det er som utgangspunkt kommunen som avgjør den nærmere arealbruken innen sitt geografiske område, forutsatt at dette skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonale og regionale myndigheter. Statlige og regionale myndigheter skal medvirke i kommunens planarbeid, slik at nasjonale og regionale interesser blir tilfredsstillende ivaretatt. Innsigelsesordningen skal sikre at nasjonale og regionale interesser ivaretas og følges opp i kommunale planer, og at plansaker løftes opp til sentral avgjørelse når det er uenighet om spørsmål av nasjonal/regional karakter. Innsigelsesorganene skal derimot være svært varsomme med å fremme innsigelse til planer som kun berører lokale forhold.

En vedtatt arealplan er et resultat av en omfattende prosess, der offentlighet og medvirkning har vært sentralt. Planen skal være et godt styringsverktøy for kommunens utvikling, og det er derfor viktig at den ikke uthules gjennom en utstrakt dispensasjonspraksis. Kommunens alternativ til dispensasjon er å endre gjeldende plan. Miljøvern-

departementet mener at det ved behandlingen av konkrete søknader om dispensasjon fra plan bør vurderes i hvilken grad nasjonale og/eller regionale interesser og hensyn gjør seg gjeldende. Dersom slike interesser/hensyn blir skadelidende ved en dispensasjon, bør det som den klare hovedregel ikke innvilges dispensasjon.

Dersom planen kun berører lokale forhold, har kommunen et noe større handlingsrom ved vurderingen av den enkelte dispensasjonssøknad. I slike tilfeller er arealplanen et resultat av ulike lokale avveininger vedrørende for eksempel grad av utnytting, høyde, avstand, estetikk, nærmere lokalisering av tiltak mv. Miljøverndepartementet viser i denne forbindelse til anvisningen i forvaltningsloven § 34 om å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved overprøving av det frie skjønn. I sak 2004-1036 uttalte Sivilombudsmannen at det kunne være grunn til å følge denne anvisningen også ved overprøving av det rettsanvendelsesskjønn som på den tid skulle utøves etter pbl. (1985) § 7. Departementet mener at dette synet kan videreføres ved anvendelsen av plan- og bygningsloven (2008) § 19-2, som legger opp til et rettsanvendelsesskjønn. På denne bakgrunn mener Miljøvern-

departementet at kommunens egne vurderinger og hensyn bør veie tungt i saker vedrørende dispensasjon fra planbestemmelser av mer tekniske karakter, for eksempel avstandskrav, regler om utnyttingsgrad mv., der nasjonale og/eller regionale interesser og hensyn ikke blir særlig berørt. Siden hensynene bak vedkommende bestemmelse vil bli skadelidende når det dispenseres, må imidlertid søkeren positivt kunne angi en grunn for at dispensasjon skal være aktuelt. Det vises til Sivilombudsmanens uttalelse i sak 2004-1311, der det bl.a. uttales følgende:

”Ved dispensasjon fra førstnevnte type regler (for eksempel avstandskrav, regler om utnyttelsesgrad m.v.), vil nettopp ofte hensynene bak vedkommende bestemmelse bli skadelidende når det dispenseres. Dispensasjon kan klart nok etter forholdene likevel gis. Søkeren må imidlertid da – siden hensynene bak bestemmelsen lett kan bli skadelidende – positivt kunne angi en grunn for at dispensasjon skal være aktuelt. Denne behøver likevel ikke å ”slå ut” alle andre hensyn, herunder hensynene bak forbudsbestemmelsen. Lokale vurderinger og

hensyn vil ofte veie tungt i disse sakene.”

I forlengelsen av ovennevnte mener departementet at fylkesmannen på generelt grunnlag skal være svært tilbakeholden med å omgjøre en kommunes avslag på søknad om dispensasjon fra plan. Dette gjelder uavhengig av om planen ivaretar viktige nasjonale eller regionale interesser/hensyn, eller om planen i hovedsak er et resultat av ulike lokale avveininger.

Spørsmål vedrørende tolkning av reguleringsplaner hvor bestemmelser om grad av utnytting mangler

Sammendrag:

Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstillende kravet til angivelse av grad av utnytting. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningslovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.

Vi viser til brev av 26. januar 2009 fra fylkesmannen vedrørende ovennevnte sak. Utgangspunktet etter plan- og bygningslovens (pbl.) bestemmelser er at en reguleringsplan skal utformes slik at det klart og entydig fremgår hva ethvert område innenfor planens begrensingslinje skal nyttes til. Omfatter reguleringsplanen byggeområder, skal det av reguleringsplanen således fremgå hvilket byggeformål det aktuelle området skal nyttes til. Videre må graden av utnytting, dvs. forholdet mellom tomtegrunn og bygningsmasse, fremgå på en klar og entydig måte av reguleringsplan-kartet eller av reguleringsbestemmelsene hva angår byggeområder.

Av pbl. § 24 om forenklet reguleringsplan framgår dette direkte av lovteksten hvor det heter at ”For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnytting.”

Miljøverndepartementet ser det slik at dersom en forenklet reguleringsplan bare angir reguleringsformålet, til hvilket byggeformål det aktuelle reguleringsformålet skal nyttes, uten at graden av utnytting er fastsatt, så er det ingen reguleringsplan i plan- og bygningslovens forstand. En slik forenklet reguleringsplan, uten fastsatt grad av

utnytting, vil da være uten den rettsvirkning som følger av bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 31. Planen er dermed å betrakte som ugyldig.

For detaljerte reguleringsplaner, og særlig gjelder det eldre planer, kan det være at graden av utnytting verken er angitt direkte på kartet eller i reguleringsbestemmelsene.

Derimot kan de enkelte bygninger innenfor byggeområdet være vist med eksakt plassering og størrelse på kartet. Dette kan gjelde både eksisterende bebyggelse og der planlagt bebyggelse er tegnet inn. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningsloven

§ 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dette må etter departementets mening anses å tilfredsstille kravet til angivelse av grad av utnyttning, jfr. uttalelsen fra O.J.Pedersen m.fl. i Plan- og bygningsrett.

Fylkesmannen spør videre om hvordan man skal forstå en plan hvor et område som er regulert til boligformål mangler bestemmelse om grad av utnyttning, og så er eksisterende eventuelt planlagt bebyggelse inntegnet på bare deler av dette området, selv om hele området i utgangspunktet var ment å bebygges. Vil en slik reguleringsplan, eventuelt deler av den, være ugyldig?

Etter departementets mening vil bare den del av planen som viser inntegnet bebyg-

gelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming. Den øvrige del må endres/justeres dersom den skal gi grunnlag for utbygging.

Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnyttning vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging. Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres/justeres med tilføyelse av grad av utnyttning, enten ved angivelse på kartet, i reguleringsbestemmelser eller ved direkte inntegning av bygninger på kartet. Etter departementets mening vil den aktuelle reguleringsplanen imidlertid ikke uten videre i sin helhet miste sin rettslige betydning og dermed anses som helt ugyldig. Fortsatt vil planens øvrige virkninger kunne stå ved lag, for eksempel ulike arealfor-

mål, byggegrenser, avkjøringer, frisiktsoner og lignende. Det kan således ikke automatisk igangsettes tiltak som vil være i strid med arealbruksformålene eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Hvor langt ugyldighetsvirkningene rekkes må avgjøres konkret.

Avslutningsvis spør fylkesmannen om utnyttningen av tomtene i en reguleringsplan uten angivelse av grad av utnyttning reguleres av bestemmelsene i pbl. §§ 70 og 74 andre ledd. Dette er bestemmelser som vil gjelde såfremt ikke annet er bestemt i plan. Som det fremgår ovenfor vil disse bestemmelsene kun være aktuelle i de tilfeller der grad av utnyttning er angitt på en klar og entydig måte, slik at planen gir grunnlag for utbygging.

Adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som avviker fra reglene i forskrift om saksbehandling i byggesaker (SAK)

Sammenheng:

Plan- og bygningsloven § 26 angir rammen for reguleringsbestemmelseres materielle innhold. Loven gir ikke adgang til å vedta bestemmelser som avviker fra saksbehandlingsreglene i SAK. Kommunen kan derfor ikke i reguleringsbestemmelser innføre søknads- og/eller meldeplikt for tiltak som er unntatt fra saksbehandling etter SAK § 7 nr. 1 bokstav a.

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 29.10.2010. Miljøverndepartementet beklager den lange saksbehandlingstiden.

Saken gjelder klage fra Statens vegvesen Region øst på reguleringsplan for atkomst til Sydhavna i Oslo kommune. Klagen er oversendt Miljøverndepartementet i henhold til rundskriv T-8/86 *Overføring av myndighet*.

Klage fra Foreningen for miljøtunnel Mosseveien anses endelig avgjort ved fylkesmannens brev datert 29.10.2010, der det fremgår at klagen ikke tas til følge.

Miljøverndepartementet finner at reguleringsbestemmelsene § 3, i reguleringsplan for atkomst til Sydhavna er ugyldig. Departementet endrer derfor reguleringsplanen slik at følgende formulering tas ut av § 3: *Alle offentlige veianlegg med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningsloven.*

Sakens bakgrunn

Miljøverndepartementet legger til grunn at partene er kjent med sakens historikk og vil derfor kun gjengi noen hovedpunkter.

Oslo bystyre vedtok reguleringsplan for atkomst til Sydhavna den 27.01.2010. I reguleringsbestemmelsene § 3 er det inntatt følgende formulering:

Utforming av veganlegget fremgår av plankartet merket BIS-200409694-02B og grunnlagstegninger/detaljplan fra Statens vegvesen datert 27.10.2008. Alle offentlige veianlegg med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Reguleringsplanen ble påklaget av Foreningen for miljøtunnel Mosseveien og Statens vegvesen Region øst i brev av

henholdsvis 20.04.2010 og 22.04.2010. Klagen ble fremsatt innen klagefristen som var fastsatt av Oslo kommune til den 30.03.2010. Klagen ble oversendt fra Oslo kommune til Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 15.06.2010.

I brev til kommunen av 19.08.2010 antydet fylkesmannen at reguleringsbestemmelsene § 3 var ugyldig, og at et sannsynlig utfall av klagebehandlingen ville innebære at bestemmelsene om søknads- og meldeplikt måtte utgå. Fylkesmannen ba derfor om kommunens syn på en slik endring av planen.

Av brev fra Oslo kommune av 27.09.2010 fremgår det at kommunen er sterkt uenig i at alle forhold i det konkrete tiltaket er tilstrekkelig detaljvklart. Kommunen forbeholder seg derfor retten til å kreve byggesaksbehandling for de forhold som ikke er tilstrekkelig detaljvklart. Kommunen uttaler seg ikke vedrørende gyldigheten av reguleringsbestemmelsene § 3 og formuleringene om søknads- og meldeplikt.

Saken ble oversendt Miljøverndepartementet den 29.10.2010.

Miljøverndepartementets vurdering
Fylkesmannen har delegert myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven, jf. rundskriv T-8/86 *Overføring av myndighet*. Ved klage på reguleringsplan har fylkesmannen begrenset myndighet til å gjøre endringer i planen. Dersom fylkesmannen ikke blir enig med kommunen om en eventuell endring av reguleringsplanen eller om den må undergis ny behandling, må fylkesmannen sende klagesaken med sin uttalelse til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

I brevet av 27.09.2010 uttaler ikke Oslo kommune seg uttrykkelig om spørsmålet vedrørende gyldigheten av reguleringsbestemmelsene § 3 og formuleringene om søknads- og meldeplikt. Etter en samlet vurdering legger Miljøverndepartementet til grunn at kommunen fastholder sitt standpunkt om

at reguleringsbestemmelsene § 3 ikke skal endres. Klagen må derfor avgjøres av departementet.

Klagesaken behandles etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.06.1985 nr. 77 § 27-3, jf. § 15. Det avgjørende spørsmålet i saken er om reguleringsbestemmelsene § 3 og formuleringene om søknads- og meldeplikt er gyldige, jf. pbl. § 26.

Pbl. § 26 første ledd, første og andre punktum lyder som følger:

Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføringen av tiltak etter planen.

Bestemmelsen er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold reguleringsbestemmelsene kan inneholde. Reguleringsbestemmelsene skal som utgangspunkt benyttes til å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge på plankartet i medhold av § 25.

Miljøverndepartementet legger til grunn at pbl. § 26 ikke gir adgang til å gi bestemmelser om saksbehandlingen. Det er således ikke adgang til å vedta reguleringsbestemmelser som avviker fra reglene i forskrift om saksbehandling i byggesaker (SAK). Kommunen kan derfor ikke i reguleringsbestemmelser innføre søknads- og/eller meldeplikt for tiltak som nevnt i SAK § 7 nr. 1 bokstav a.

Departementet finner etter dette at reguleringsbestemmelsene § 3 er ugyldige. Departementet endrer derfor reguleringsplanen slik at følgende formulering tas ut av planen: *Alle offentlige veianlegg med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningsloven.*

Klagen fra Statens vegvesen Region øst på reguleringsplan for atkomst til Sydhavna er etter dette tatt til følge.

På bakgrunn av sakens opplysning finner Miljøverndepartementet, i samråd med Kommunal- og regionaldepartementet, det hensiktsmessig med noen avsluttende kommentarer vedrørende SAK § 7 nr. 1 bokstav a. SAK hører under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde.

Når det gjelder spørsmålet om et konkret tiltak er detaljert avklart i reguleringsplan vises det til veileder HO-2/2006 Offentlige veianlegg og byggesak, punkt 2 der det står som følger:

Tiltakshavar har sjølv ansvar for å vurdere om tiltaket er detaljert avklart før byggearbeida blir sett i gang. Kompetansen til å avgjøre dette ligg hos kommunen.

Oslo kommunes uttalelser om at det aktuelle tiltaket ikke er tilstrekkelig detaljvklart og at kommunen derfor "forbeholder seg retten til å til å kreve byggesaksbehandling" er ikke noe vedtak som kan overprøves. I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser om ulovlighetsoppfølging har imidlertid kommunen anledning til å reagere dersom tiltakshaveren ikke søker i et tilfelle der kommunen mener at det foreligger søknadsplikt. Et eventuelt vedtak som ledd i en slik ulovlighetsoppfølging kan påklages til fylkesmannen. Verken Miljøverndepartementet eller Kommunal- og regionaldepartementet ønsker ikke å gi noen føringer for en eventuell senere klagebehandling.

For å unngå en ulovlighetsoppfølging og ytterligere tidsspille anbefaler departementet at kommunen og vegmyndighetene har en god dialog i den videre gjennomføringen av reguleringsplanen.

Adgangen til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan

Sammenheng:

Teknisk forskrift stiller krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg. Plan- og bygningsloven åpner ikke for å vedta reguleringsbestemmelser som stiller strengere krav til atkomst og tilgjengelighet enn forskriften. Det er imidlertid adgang til i plan å stille strengere krav til utearealer enn forskriftens krav. Loven åpner også for å stille krav til hvor stor andel av boligene i planområdet som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at tilgjengelighetskravene i forskriften utløses. Det kan også gis bestemmelser om lokalisering av slike boliger.

Miljøverndepartementet har fått flere henvendelser fra kommuner som stiller spørsmål om adgangen til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan. Det stilles bl.a. spørsmål om rekkevidden av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4 og 5.

På bakgrunn av ovenstående finner departementet det hensiktsmessig å informere om rettstilstanden på noen områder som flere kommuner er opp-tatt av.

I plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008 er strategien universell utforming lovfestet i lovens formålsparagraf § 1-1. Dette innebærer bl.a. at strategien skal legges til grunn for all arealplanlegging etter loven.

Det er ikke lovens formål å endre det tidligere skillet mellom krav som stilles i plan og krav som stilles i forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Således stilles fortsatt krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg i forskriften. Det vises til merknadene til § 11-9 nr. 5 i Ot.prp. nr. 32 (plan-delen) (2007-2008) s. 222 "formålet med lovendringen ikke er å endre det eksisterende skillet mellom krav som stilles i plan og krav som stilles i tek-

nisk forskrift til plan- og bygningsloven. Således stilles fortsatt krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg i teknisk forskrift, f.eks. krav til konstruksjon, materialer og byggevarer, energikrav og universell utforming i det enkelte bygg."

I forlengelsen av ovennevnte vil det i reguleringsplan fortsatt være anledning til å stille strengere krav om universell utforming til utearealer enn de krav som fremgår av byggteknisk forskrift kapittel 8.

Pbl. § 12-7 gir rammer for hva det kan gis bestemmelser om i reguleringsplaner. Bestemmelsen er uttømmende, men er formulert så vidt at den dekker alle forhold som falt under den tidligere bestemmelsen i plan- og bygningsloven (1985) § 26.

Byggteknisk forskrift § 12-2 lyder som følger:

"Boenhet i bygning med krav om heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes

stue, kjøkken, soverom, bad og toalett."

Pbl. § 12-7 nr. 5 fastslår at det kan gis reguleringsbestemmelser om "antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov". Miljøverndepartementet mener at det i medhold av denne bestemmelsen er adgang til å stille krav til hvor stor andel av boligene i planområdet som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Det vises til merknadene til § 12-7 nr. 5 i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) som fastslår at bestemmelsen utfyller øvrige bestemmelser om grad av utnytting, utforming og bruk. Hensikten er å styrke reguleringsplanen som boligpolitisk styringsverktøy knyttet til fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, sikring av minstestørrelse og eventuelle krav om tilgjengelighet og standard. Departementet vil i veiledning komme tilbake til eventuelle anbefalinger vedrørende maksimumsgrenser for hvor stor andel av boligene i planområdet som skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Departementet legger videre til grunn at det i medhold av § 12-7 nr. 5 er adgang til å gi bestemmelser om lokali-

sering av boliger som nevnt over, dvs. boliger som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Det vises også her til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) som fastslår at det kan stilles krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller kunne tilpasses eldre, personer med ulike typer funksjonsnedsettelse mv. Det fremgår uttryk-

kelig at formuleringen i den nye loven i denne sammenheng er videre enn ordlyden i tidligere § 26.

Miljøverndepartementet viser ellers til det pågående arbeidet med veiledning til byggeteknisk forskrift og statlige planretningslinjer for universell utforming, som skjer i samarbeid med Kom-

munal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat. Ytterligere avklaring av problemstillinger vedrørende universell utforming vil finne sted i forbindelse med dette arbeidet.

Begrepet konsentrert småhusbebyggelse

Sammendrag:

Teknisk forskrift har ingen definisjon av boligtyper. Bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan kan stille krav til boligtyper, men planen må selv definere de begrepene som benyttes ut fra den ønskede arealbruken for området.

Det vises til Deres brev av 24.01.2011.

I veileder T-1459 Grad av utnytting kap. 1 *Generelt om virkemidler* står det følgende på side 14 under *Boligtyper*:

Teknisk forskrift har ingen definisjoner av boligtyper. Bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan kan stille krav til boligtyper. Planen bør gi en definisjon av de begreper som benyttes, for å unngå tolkningstil.

Følgende begreper og definisjoner kan eventuelt benyttes: (...)

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 70.

Som nevnt i veilederen inneholder ikke forskriften noen definisjon av boligtyper. Det er således opp til den enkelte kommune å definere de begreper som

benyttes i en konkret plan ut fra den ønskede arealbruken for området. Begrepene som angis i veilederen er eksempler på hvordan dette kan gjøres. Begrepene må imidlertid tilpasses den enkelte plansituasjon.

Dersom en kommune har konkrete synspunkter på om for eksempel lav-

blokk, terrassert bebyggelse osv. skal falle innenfor eller utenfor begrepet "konsentrert småhusbebyggelse" bør dette gå klart frem av den aktuelle planen. Hvilke boligtyper som vil falle innenfor begrepet vil for øvrig bero på en tolkning av planen.



Tolkning av begrepet villamessig bebyggelse

Sammenheng:

Spørsmål om hvilken type bebyggelse som inngår i begrepet "villamessig bebyggelse" i reguleringsplaner er kommentert av Statens bygningstekniske etat. Miljøverndepartementet er ikke kjent med noen annen definisjon, og kommunen må tolke hva som menes i den enkelte plan.

Miljøverndepartementet viser til henvendelser ved e-post 3. februar 2011 fra Ålesund kommune og e-post 13. februar fra NN, som er oversendt fra Kommunal- og regionaldepartementet ved e-post 14. februar 2011. Kommunal- og regionaldepartementet har ved e-post 28. april 2011 oversendt seinere mottatt e-post fra NN.

Ålesund kommune ber om departementets uttalelse om hvilken type bebyggelse som skal legges i begrepet "villamessig bebyggelse" i reguleringsplaner.

I henvendelsene er det referert til uttalelse fra Statens bygningstekniske etat. Miljøverndepartementet ba der-

for i brev 8. mars 2011 om kommentarer fra Statens bygningstekniske etat til henvendelsen.

Statens bygningstekniske etat har uttalt seg i brev til Miljøverndepartementet 19. mai 2011. Kopi av brevet følger vedlagt. Det uttales blant annet:

"Begrepet villamessig bebyggelse benyttes ikke i byggeteknisk forskrift som grunnlag for fastsetting av tekniske krav. Derimot ser vi at begrepet benyttes i arealplaner for å styre byggeskikken. I arkitektursammenheng er begrepet "villa" benyttet som begrep på frittliggende hus med hage, for en eller noen få familier. Hva som menes med "få" er ikke videre

drøftet i denne sammenhengen. Benyttes begrepet villamessig bebyggelse i plansammenheng vil det derfor være behov for en nærmere klargjøring i planen om hvordan begrepet skal forstås, ettersom det ikke finnes en mer eksakt offisiell definisjon."

Miljøverndepartementet viser til denne uttalelsen. Departementet har ikke grunnlag for ytterligere definisjon eller utdyping. Vi kjenner ikke til at det ut over dette foreligger en generell definisjon av hvordan begrepet "villamessig bebyggelse" skal forstås i plansammenheng. Det er kommunen som har ansvaret for å vedta og å anvende reguleringsplanene i praksis. Kommunen har derfor ansvaret for å tolke den enkelte planen, blant annet ut fra hvilke forutsetninger som lå til grunn da planen ble vedtatt og de konkrete forholdene på stedet, samt å se saken i en helhetlig sammenheng.



Spørsmål om klageinstansens avvisning av en byggesøknad på grunn av privatrettslige forhold der førsteinstansen har gitt byggetillatelse

Sammenheng:

Dersom førsteinstans har gitt en byggetillatelse kan fylkesmannen, som klageinstans, ikke avvise byggesøknaden uten først å oppheve den gitte byggetillatelsen. En avvisning forutsetter derfor at vilkårene for å oppheve byggetillatelsen er oppfylt.

Det vises til brev fra advokatfirma Arntzen de Beshe av 08.12.2010.

Kort om sakens bakgrunn

Sameiet Steinbryggen Saltnes søkte høsten 2008 om tillatelse til å utvide eksisterende brygge på eiendommen gbnr. 125/72 i Fredrikstad kommune. Grunneiere til eiendommen er x, y og z.

Fredrikstad kommune ga tillatelse til tiltaket den 24.06.2009. Tillatelsen innebar at det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Hva gjelder privatrettslige forhold uttalte kommunen at sameiets privatrettslige rettigheter ble ansett tilstrekkelig dokumentert ved sameiets redegjørelse, fremlagt kjøpekontrakt fra 1934 og dokumentert, tinglyst rett til brygge på eiendommen.

Ved vedtak av 11.05.2010 avviste Fylkesmannen i Østfold søknaden om byggetillatelse/dispensasjon. Fylkesmannen la til grunn at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at sameiet har privatrettslig adgang til å utvide den eksisterende bryggen.

Den 06.10.2010 opphevet Miljøverndepartementet Fylkesmannen i Østfold sitt vedtak om avvisning av byggesøknaden. Departementet viste til at Fredrikstad kommune hadde gitt tillatelse (dispensasjon) til å utvide eksisterende

brygge på den aktuelle eiendommen, og at denne byggetillatelsen gjelder inntil den eventuelt blir opphevet eller omgjort. Saken ble derfor returnert fylkesmannen med anvisning om å behandle klagen på byggetillatelsen.

Miljøverndepartementet har mottatt kopi av Fylkesmannen i Østfolds vedtak av 16.11.2010, der byggetillatelsen oppheves. Etter fylkesmannens mening skulle kommunen ha avvist byggesøknaden, og byggetillatelsen oppheves derfor på grunn av rettsanvendelsesfeil. Saken er derfor returnert kommunen for ny behandling.

På bakgrunn av begjæring om omgjøring vurderte fylkesmannen saken på nytt, men fant ikke grunn til å gjenoppta saken. Fylkesmannen uttaler bl.a. i denne forbindelse:

"I vår vurdering av om kommunens vedtak skal oppheves, har vi lagt avgjørende vekt på at det ved tiltak på annen manns grunn er rimeligere å la byrden med å skaffe en rettslig avklaring påligge tiltakshaver fremfor grunneier."

Miljøverndepartementets kommentarer

Miljøverndepartementet viser til at de rettslige spørsmål som stilles i saken relaterer seg til pbl.(1985) § 95 og privatrettslige forhold, herunder rekkevid-

den av bygningsmyndighetenes undersøkelsesplikt og spørsmålet om deres myndighet til å avvise en byggesøknad. Saken oversendes derfor til Kommunal- og regionaldepartementet som øverste bygningsmyndighet.

Departementet påpeker at ordlyden i pbl.(2008) § 21-6 er uklar når det gjelder omfanget av undersøkelsesplikten og i hvilke situasjoner bygningsmyndighetene kan og eventuelt skal avvise en byggesøknad. I merknadene til bestemmelsen uttales det bl.a. at *"Dersom tiltakshaver ikke kan dokumentere at han har rett til å disponere annen manns grunn, bør søknaden avvises, men uten å ta uttrykkelig stilling til eventuelle privatrettslige tvister som måtte foreligge."*

Departementet mener at spørsmålene som reises i denne saken er av prinsipiell karakter, og at det er behov for ytterligere avklaringer av rettstilstanden. Dette gjelder særlig ved søknad om tiltak på annen manns grunn.

Vi ber om å bli holdt orientert ved kopi av Deres svar til advokatfirma Arntzen de Beshe.

Spørsmål om avvisning av en byggesøknad på grunn av privatrettslige forhold - brev fra Kommunal- og regionaldepartementet

Sammenheng:

En avvisning bør forbeholdes de klare tilfellene, for eksempel der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta.

Det vises til Miljøverndepartementets oversendelse av 21. desember 2010 av begjæring om omgjøring av fylkesmannen i Østfold sitt vedtak av 16. november 2010. Omgjøringsbegjæringen av 23. november 2010 er fremsatt av advokat Atle E. Lunder på vegne av sameiet Steinbryggen Saltnes. Departementet beklager den sene saksbehandlingen.

Saksforholdet forutsettes kjent og departementet viser kort til hovedtrekkene i den tidligere behandlingen. Ved Fredrikstad kommunes vedtak av 24. juni 2009 fikk sameiet Steinbryggen Saltnes tillatelse til å utvide brygge på eiendommen gbnr. 125/72. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, og sameiets privatrettslige rettigheter ble ansett å være tilstrekkelig dokumentert. Dette vedtaket ble påklagd av grunneierne til eiendommen gbnr. 125/72. I vedtak av 11. mai 2010 avviste Fylkesmannen i Østfold søknaden om byggetillatelse/dispensasjon da fylkesmannen la til grunn at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at sameiet hadde privatrettslig adgang til å utvide bryggen. I vedtak av 6. oktober 2010 opphevet Miljøverndepartementet (MD) fylkesmannens vedtak av 11. mai 2010. MD viste til at Fredrikstad kommune hadde gitt tillatelse til å utvide eksisterende brygge, og at

denne byggetillatelsen gjaldt inntil den eventuelt ble opphevet eller omgjort. På bakgrunn av dette fattet fylkesmannen i Østfold nytt vedtak den 16. november 2010 der byggetillatelsen ble opphevet. Fylkesmannen mente at kommunen skulle ha avvist byggesøknaden, og byggetillatelsen ble derfor opphevet på grunn av rettsanvendelsesfeil. Saken er returnert kommunen for ny behandling.

På bakgrunn av begjæring av 23. november 2010 om omgjøring fra Advokat Atle E. Lunder vurderte fylkesmannen saken på nytt, men fant ikke grunn til å omgjøre sitt vedtak i saken.

Advokat Helge Skaaraas, som representerer grunneierne av eiendommen som brygga ligger på, har kommet med merknader til omgjøringsbegjæringen i brev av 30. november 2011, og advokat Atle E. Lunder har gitt supplerende kommentarer i brev av 8. desember 2010.

Miljøverndepartementet viser i sitt oversendelsesbrev til at de rettslige spørsmål som stilles i saken relaterer seg til plan- og bygningsloven av 1985 (pbl.85) § 95 og privatrettslige forhold, herunder rekkevidden av bygningsmyndighetenes undersøkelsesplikt, og spørsmål om deres myndighet til å avvise en byggesøknad.

Departementets merknader

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 35 kan overordnet organ på visse vilkår omgjøre et vedtak truffet av underordnet forvaltningsorgan. Fvl. § 35 første ledd inneholder en del betingelser som må være oppfylt for at departementet skal kunne omgjøre fylkesmannens vedtak etter dette ledd. Det poengteres at det foreligger en skjønsmessig adgang til å omgjøre dersom vilkårene er oppfylt. Departementet foretar på denne bakgrunn en vurdering av gyldigheten av fylkesmannens vedtak.

Advokat Atle E. Lunder anfører at fylkesmannens vedtak av 16. november 2010 er i strid med forvaltningsloven og Miljøverndepartementets vedtak av 6. oktober 2010. Det vises til at fylkesmannen ikke kan omgjøre et realitetsvedtak selv om det skulle være feil å ta søknaden til behandling. Selv om fylkesmannen mener at vilkårene for å avvise søknaden er tilstede, er det uansett ingen feil i saksbehandlingen at kommunen behandlet søknaden.

Hovedproblemstillingen blir i hvilken grad det er avklart om sameiet har privatrettslig adgang til å gjennomføre tiltaket, og hvilken kompetanse fylkesmannen har som klageinstans.

Sameiet Steinbryggen Saltnes søkte om å utvide eksisterende brygge som

eies av sameiet. Brygga befinner seg på eiendom gbnr. 125/72 i Saltnes, Onsøy, som eies av xxxxx xxxxxxx, yyyyyy yyyy og zzzzzz zzzzzz. Sameiet har en tinglyst bryggerett på eiendommen. Kontrakten inngått i 1934 gir kjøperen "rett til egen brygge og båt-plass på selgerens eiendom efter nærmere anvisning".

Kommunen fant at sameiets rett til å utvide bryggen var godt nok dokumentert. Det ble vist til sameiets redegjørelse og bekreftelse av tinglyst rett til brygge på den aktuelle eiendom. Videre ble det vist til at retten fremgår av kjøpekontrakt datert 16.04.1934. Kommunen fant at det forhold at rettigheten ikke inneholder en eksplisitt angivelse av størrelsen på bryggen, ikke kunne føre til at den anses som ikke-eksisterende. Kommunen mente derfor at også en utvidelse av bryggen vil kunne være innenfor rammene av den privatrettslige avtalen inngått i tinglyst kjøpekontrakt fra 1934. Kommunen anså dermed som klart at til-

takshaver hadde de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsatte.

I vedtak av 16. november 2010 opphevet fylkesmannen i Østfold kommunens tillatelse til å utvide brygge med begrunnelse av at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at sameiet hadde privatrettslig adgang til å utvide eksisterende brygge.

Det eksisterer i denne saken en tinglyst rett til egen brygge og båt plass, men det er uenighet om en slik rett medfører adgang til å utvide bryggen.

Advokat Atle E. Lunder anfører at det fremgår klart av Miljøverndepartementets vedtak at vilkåret for at det skal foreligge avvisningsadgang er at det fremstår som klart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, og at det er i strid med Miljøverndepartementets vedtak når fylkesmannen i sitt vedtak legger bevisbyrden på tiltakshaver.

Pbl. § 21-6

I ny plan- og bygningslov er det uttrykkelig fastsatt en bestemmelse om privatrettslige forhold i pbl. § 21-6. Som det fremgår av merknadene til § 21-6 i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 322 tar bestemmelsen sikte på å kodifisere og klargjøre gjeldende rett om bygningsmyndighetenes oppgaver med hensyn til privatrettslige forhold i byggesaker. Det klare utgangspunktet etter både pbl (1985) § 95 nr. 2 og gjeldende pbl. § 21-6 er at kommunen kun skal vurdere forholdet til bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tillatelse til å sette i gang tiltak etter plan- og bygningsloven innebærer at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke vurderes å være til hinder for oppføring av vedkommende tiltak. Det følger imidlertid av bestemmelsens andre punktum at bygningsmyndighetene kan avvise saken dersom det framstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, som for eksempel at søker ikke



har hjemmel til eiendommen. Et vilkår for avvisning er således at forholdet framstår som klart. Dette må gjelde både jus og faktum. Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt. Om dette vilkåret er oppfylt må bero på en helhetsvurdering.

Etter departementets mening vil en kunne si at de privatrettslige rettighetene kunne blitt ansett som tilstrekkelig dokumentert i dette tilfelle dersom saken hadde vært behandlet etter nytt regelverk. Det følger nå uttrykkelig av ordlyden i ny pbl. § 21-6 at det er først når det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har en slik rett at søknaden kan avvises. En avvisning bør altså forbeholdes de klare tilfellene, for eksempel der det framgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta. Kommunen bør være forsiktig med å avvise en sak annet enn i de tilfeller der det framstår som klart at tiltakshaver ikke har det privatrettlige grunnlaget for å disponere over byggetomta. Det fremgår også av forarbeidene at departementet er av den oppfatning at de retningslinjer Sivilombudsmannen trekker opp, særlig i årsmelding for 2005, kan synes å an vise en for omfattende undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene. Departementet understreker også at en ikke må komme i den situasjon at bygningsmyndighetene må bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi en tredjemann hevder at privatrettslige forhold er et hinder.

Som det fremgår av forarbeidene til denne nye lovbestemmelsen ble det forutsatt at det ikke foreligger en absolutt plikt for kommunen til å avvise søknaden dersom det er klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Samtidig ble det påpekt at kommunen i de åpenbare tilfellene bør velge avvisning, og vist til at i *"de tilfellene det er tilstrekkelig klart at tiltakshaver ikke*

har den privatrettslige rådighet over den aktuelle eiendom, kan det virke rimeligere at han skaffer en rettslig avklaring før søknaden behandles etter plan- og bygningsloven". Departementet er derfor av den oppfatning at kommunen i de fleste tilfellene har et spillerom i forhold til om de velger å behandle søknaden eller avvise denne, men at dersom det fremstår som helt klart at tiltakshaver ikke har noen rådighet over tomta, så skal kommunen avvise søknaden.

Generelt vil klageinstansen ha alminnelig kompetanse i klagesaken, dvs. at klageinstansen kan foreta en fullstendig ny prøving av saken. I Ot.prp. nr. 3 (1976-1977) om lov om endringer i lov 10. februar 1967 om behandlingssmåten i forvaltningsaker side 95 fremgår følgende: "Klageinstansen vil ha plikt til å foreta en ny prøving av vedtaket i den utstrekning det er påklaget. Den må vurdere de argumenter som klageren har gjort gjeldende i saken, og foreta de undersøkelser som ellers trengs for å få saken tilstrekkelig opplyst, jfr. utkastet til § 33 nytt femte ledd. Utgangspunktet må ellers være at klageinstansen har samme kompetanse som det underordnede organ og kan foreta en full prøving av hele saken ubundet av den ramme som er trukket opp i klagen. Dersom den finner grunn til det, må den således også kunne ta opp til ny behandling forhold i saken som ikke er berørt av klageren". Dette gir etter departementets oppfatning et godt utgangspunkt ved vurdering av fylkesmannens mulighet for å overprøve kommunens beslutning når det gjelder privatrettslige forhold. Fylkesmannen kan overprøve kommunen i de klare tilfellene, altså der det fremstår som helt klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Departementet anser at det er en premiss for at regelen i § 21-6 skal kunne fungere som forutsatt at klageinstansen ikke skal overprøve kommunens vurdering der det er mer usikkert om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettigheter.

Fylkesmannens vedtak

Kommunen fattet imidlertid sitt vedtak før ny lov trådte i kraft i juli 2010, og det følger av overgangsbestemmelsen i ny lov § 34-4 fjerde ledd at "Saker om tillatelse etter §§ 93 og 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker." I plan- og bygningsloven av 1985 var det ingen særskilt bestemmelse om privatrettslige forhold. Spørsmålet blir således om rettsstillingen var annerledes før ny lov trådte i kraft.

Som påpekt i flere av dokumentene i saken var utgangspunktet etter plan- og bygningsloven av 1985 (pbl (1985)) § 95 nr. 2 at tvister om privatrettslige forhold er bygningsmyndighetene uvedkommende. Gjennom juridisk teori, forvaltningsavgjørelser og Sivilombudsmannens praksis var det imidlertid utviklet unntak fra dette utgangspunktet. Temaet er omtalt i flere saker fra Kommunal- og regionaldepartementet, blant annet i sak nr 08/2089, 08/1296 og 10/1943 som alle gjaldt sameiers/eierseksjonssameiers rett til å oppføre tiltak på sameiets/eierseksjonssameiets tomt. Som påpekt av Fylkesmannen ga Sivilombudsmannen i årsmelding for 2005 side 30 flg. uttrykt for at dersom bygningsmyndighetenes begrensede undersøkelser ikke brakte klarhet i de privatrettslige forholdene, burde avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av alminnelige privatrettslige utgangspunkter som er at en grunneier har full og eksklusiv råderett over egen eiendom.

Som fylkesmannen påpeker i vedtak datert 11. mai 2010 hadde ikke Ombudsmannen foretatt noen klar sonndring mellom de tilfeller hvor det var uklart om rettighetshaveren i det hele tatt hadde en rettighet over fremmet grunn, og tilfeller hvor det var klart at det forelå en rettighet, men hvor omfanget av denne var uklar. Fylkesmannen fastslo derfor at det i dette tilfellet dreide seg om tiltak på annen

manns grunn, og det ble derfor tiltakshavers oppgave å sannsynliggjøre at han hadde en privatrettslig adgang til å gjennomføre tiltaket. Fylkesmannen kom etter en helhetsvurdering til at kommunen i dette tilfellet burde avvist søknaden, og viste til at rettsboka kun regulerer forhold i sameiet internt, og ikke forholdet mellom grunneier og sameiet. Videre at det var uklart om kjøpekontrakten av 1934 gir sameiet rett til å utvide bryggen. Fylkesmannen mente at det på denne bakgrunn ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at sameiet har privatrettslig adgang til å utvide eksisterende brygge med støtte i de retningslinjer Sivilombudsmannen hadde trukket opp i 2005.

Departementet kan se at rettstilstanden vedrørende privatrettslige forhold var noe uklar før ny plan- og bygningslov trådte i kraft. Selv om departementet ikke har noen systematisk oversikt over hvordan spørsmålet om privatrettslige hindringer ble praktisert før ny lov, erfarte vi at det var noe ulik praksis og ulike synspunkter på hvor langt kommunen burde eller pliktet å gå i å

undersøke privatrettslige forhold som ble anført i en byggesak. Sivilombudsmannen ga i uttalelse i 2005 side 30-33 uttrykk for at *"Dersom det etter undersøkelsen fremstår som uklart om tiltakshaver har det nødvendige privatrettslige grunnlaget, må avvisningsspørsmålet avgjøres ut fra en konkret sannsynlighetsvurdering. Det sondres her mellom tiltak på egen eiendom og tiltak på annen manns grunn. For det siste tilfelle bør uklarheter med hensyn til det privatrettslige grunnlaget medføre avvisning av søknaden."* På bakgrunn av dette finner departementet det vanskelig å fastslå at fylkesmannens vedtak av 16. november 2010 er ugyldig etter fvl. § 35.

Departementet er videre ikke enig i at fylkesmannens vedtak er i strid med forvaltningsloven og Miljøverndepartementets vedtak. Fylkesmannen skal som klageinstans se til at kommunen har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på rettsområdet. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen prøve alle sider av vedtaket, også de skjønsmessige vur-

deringene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34. I dette tilfellet kom fylkesmannen til at søkeren ikke hadde tilstrekkelig klart privatrettslig grunnlag for å kunne gjennomføre tiltaket, og i vedtak av 16. november 2010 opphevet fylkesmannen blant annet Fredrikstad kommunes vedtak av 24. juni 2009. Fylkesmannen viste til at kommunens dispensasjonsvedtak var basert på feil rettsanvendelse. Kommunen vedtak ble altså opphevet, noe fylkesmannen har kompetanse til etter fvl. § 34. I tillegg kunne fylkesmannen som førsteinstans ha valgt å avvise byggesøknaden eller sende saken tilbake til kommunen for fornyet behandling.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter har departementet ikke funnet feil eller svakheter som tilsier ugyldighet ved fylkesmannens vedtak ut fra den rettstilstanden som gjaldt før ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2010. Departementet finner således ikke grunnlag for å omgjøre fylkesmannens vedtak av 16. november 2010 etter fvl. § 35 første ledd litra c.



Reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak - Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet

Sammenheng:

Departementet har lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Det samme gjelder for det generelle byggeforbudet langs sjøen i pbl. § 1-8.

Det vises til brev av 18. april 2011 med spørsmål om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. I brevet vises det til at det er klar motstrid mellom lovteksten og uttalelser i lovens forarbeider, og det bes om at departementet tar de nødvendige skritt for å få klargjort rettstilstanden. Vårt svar er utarbeidet i samarbeid med Miljøverndepartementet.

Bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er også en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5. Hvis tiltaket plasseres i strid med kriteriene i bestemmelsen, vil tiltaket være ulovlig slik at sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32 kommer til anvendelse. For øvrig gjelder de materielle bestemmelsene i loven så langt de passer for midlertidige tiltak.

Departementet kan se at lovteksten sammenholdt med lovens forarbeider kan skape uklarhet i rettstilstand med hensyn til om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. Men som det fremgår av lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250)) har departementet lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende

virksomhet for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Eksempel på dette er planbestemmelser som angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende innenfor et område, slik at slike tiltak ikke skal kunne plasseres uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det samme gjelder for det generelle byggeforbudet langs sjøen i pbl. § 1-8. Selv om det gjennom den generelle henvisningen til definisjonen av tiltak i pbl. § 1-6 gis inntrykk av at forbudet også omfatter midlertidige tiltak, fremgår det av motivene til bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 175, at "Midlertidige konstruksjoner og anlegg fanges ikke opp av bestemmelsen". Departementet legger dette til grunn.

Det er også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som har betydning for adgangen til å plassere midlertidige tiltak. Mange kommuner har gitt vedtekt til pbl. (1985) § 85 som ga hjemmel til å bestemme at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte områder eller at de bare kunne plasseres på nærmere fastsatte

vilkår. Det følger av overgangsbestemmelsene til ny lov at de vedtekter som er gitt kan gjelde i 8 år regnet fra 1. juli 2009. I ny lov er det innført en hjemmel i pbl. § 11-9 til å gi bestemmelser av tilsvarende karakter til kommuneplanens arealdel som etter hvert vil erstatte vedtekten til pbl. (1985) § 85. Det er også som nevnt ovenfor hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser etter pbl. § 12-7 som kan ha betydning for plasseringen av midlertidige tiltak.

Når det gjelder forholdet til øvrige elementer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, som arealformål og hensynssoner og andre bestemmelser enn de som er nevnt ovenfor, tar rettsvirkningen av planene etter pbl. §§ 11-6 første ledd og 12-4 første ledd i utgangspunktet sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstilltak selv om bestemmelsene etter ordlyden også vil kunne gjelde midlertidige tiltak. Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt i planen, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre. Det må derfor i slike tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. En slik vurdering bør forankres i pbl. § 30-5 hvor de hensyn som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser trekkes inn i vurderingen av om de for-

utsetninger som pbl. § 30-5 setter opp for å kunne gi tillatelse, er oppfylt. Departementet legger til grunn at også hensynet til å bevare naturmangfoldet trekkes inn i denne vurderingen. Hvis konklusjonen etter en slik vurdering blir at tiltaket kan aksepteres, vil

det kunne gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. kapittel 19.

Departementet vil avslutningsvis opplyse om at vi vil vurdere om det er

behov for endringer i plan- og bygningslovingen for å klargjøre reglene for midlertidige tiltak.

Hvordan angis (offentlige) friområder i plan, og når oppstår det innløsningsrett for slike områder

Det er bare grønnstruktur (herunder friområde) og uteoppholdsareal "o" (jf §§ 11-7 og 12-5 nr. 1 og 3), som i bestemmelse (jf §§ 11-10 nr.3 og 12-7 nr. 14) fastsettes å være offentlig, og som angis med "o", som under forutsetning av at de øvrige vilkår i kap 15 er oppfylt, vil kunne gi grunnlag for innløsning/erstatning.

Departementet vedla svaret også en omtale av innløsningsformålene etter ny lov der det andre kulepunktet gjelder friområder:

Formål og bestemmelser som gir rett til erstatning og innløsning i ny pbl:

- Statens, fylkets og kommunens bygninger – finner man under arealformål 1. bebyggelse og anlegg, underformål bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det må angis særskilt at bebyggelsen skal være offentlig. Underformålet idrettsanlegg må også spesifiseres hvis anlegget skal være offentlig. Det kan gjøres ved bruk av bestemmelse og angivelse av bestemmelsesområde "o" på planen. Grav- og urnelunder er underformål under areaformål bebyggelse og anlegg. Slike arealer må på samme måte også angis som offentlige

- Offentlig trafikkområde finner man som underformål under arealformål 2. Samferdselsanlegg. Hvis ikke annet er angitt særskilt på reguleringskartet med bruk av bestemmelsesområde anses formålet som offentlig

- Offentlig friområde – finner man som underformål under arealformål 3. Grønnstruktur supplert med planbestemmelse som angir at arealet er offentlig. På planen vises dette som bestemmelsesområde "o". Videre kan "uteoppholdsareal" kode 1600 (ev underspesifisert i reguleringsplan) være offentlig friområde i områder for bebyggelse og anlegg, men formålsangivelsen må da på samme måte suppleres med planbestemmelse som angir at arealet er offentlig, og det må på planen vises som bestemmelsesområde "o"

- Fellesområde – kan høre under flere arealformål. Areal avsatt til Grønnstruktur kan angis som fellesområde for nærmere angitte eiendommer (er privat). Også uteoppholdsareal under bebyggelse og anlegg kan fastsettes å være fellesområde for nærmere angitte eiendommer (er privat). Slike fellesareal angis (tilsvarende som for offentlige formål) med bestemmelse

som fastsetter at arealet skal være felles (for nærmere angitte eiendommer) og angis med "f" innenfor bestemmelsesområde (linje) på plankartet

- Felles avkjørsel til flere eiendommer hører under Samferdselsanlegg eller område for bebyggelse og anlegg. Formålet må suppleres med bestemmelse som angir at områdene er felles og vises som bestemmelsesområde "f".

- Fornylsesområder er tatt ut av loven.

Privatisering av regulert friareal

Sammenheng:

Anlegg av hekk, gress og annen beplantning ble ansett som en videreføring av en naturlig bruk av fritidseiendommen. Departementet vektlegger at dette ikke er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, og at beplantningen ikke kan sies å vanskeliggjøre en senere gjennomføring av reguleringsplanen. Departementet viste til at det er kommunens oppgave å gjennomføre planer innen rimelig tid og at kommunen har mulighet til å vedta en ny plan som ivaretar allmennhetens interesser, og ekspropriere etter denne.

Vi viser til dine brev av 18.08.10, 28.10.10 samt 26.01.11 vedrørende privatisering av regulert friareal. Vi beklager sent svar.

Det bes om en vurdering fra departementet av om det forhold at kommunen ikke lenger kan ekspropriere et friområde gir grunneier rett til å anlegge en høy hekk, plen og hagevekster som gjør at den grønne korridoren ned mot sjøen i praksis er stengt for allmennheten. Departementet kjenner ikke inngående til området eller den konkrete planen med bestemmelser, og uttalelsen gis på generelt grunnlag.

Friområder i henhold til plan- og bygningsloven av 1985 § 25 nr 4 er områder som skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. En reguleringsplan medfører ingen plikt for private grunneiere til å gjennomføre planen ved aktivt å medvirke til å tilrettelegge for den arealbruken som planen forutsetter. Dersom kommunen ønsker å gjennomføre planen uten at eieren selv er interessert i å medvirke til dette, må kommunen sikre seg den nødvendige rådighet over eiendommen, enten ved avtale eller ved ekspropriasjon. Etter det opplyste er 10-årsfristen for ekspropriasjon etter reguleringsplanen gått ut, og området er ikke ervervet av kommunen.

Reguleringsplanen griper i utgangspunktet ikke inn i eksisterende virksomhet eller bruk. Den private grunneier vil derfor kunne fortsette en lovlig etablert bruk av tomten til fritidsbolig som før. Etter departementets syn må det å anlegge hekk, gress og annen beplantning anses som en videreføring av en naturlig bruk av fritidseiendommen. Det vektlegges at dette ikke er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, og at beplantningen ikke kan sies å vanskeliggjøre en senere

gjennomføring av reguleringsplanen. Departementet viser til at det er kommunens oppgave å gjennomføre planer innen rimelig tid og at kommunen har mulighet til å vedta en ny plan som ivaretar allmennhetens interesser, og ekspropriere etter denne.

Departementet presiserer at det ikke er tatt stilling til om forholdet representerer et sjikanøst stengsel etter friluftloven.



Spørsmål om områder regulert til næring (turistbedrift)

Sammendrag:

Spørsmål om etablering av private fritidsleiligheter i områder regulert til næring. Det må vurderes konkret og det er den faktiske bruken som er avgjørende. Salg av leiligheter i et hotell vil vanligvis innebære at bruken endres i strid med næringsformålet. Salg og tilbakeleie må vurderes i forhold til hver enkelt leilighet.

Vi viser til fylkesmannens brev 25. mars 2011.

I brevet stiller fylkesmannen tre konkrete spørsmål om hva som gjelder for områder som er regulert til byggeområde for næring (turistbedrift), og ber om departementets uttalelse på generelt grunnlag,

Henvendelsen har blant annet sammenheng med en konkret sak, men Miljøverndepartementet gir en generell uttalelse slik det bes om og tar derfor ikke standpunkt til den aktuelle saken.

1. Fylkesmannen spør om etablering av private fritidsleiligheter i områder som er regulert til næring (turistbedrift) er i strid med arealformålet.

Fylkesmannen refererer her til Miljøverndepartementet brev 7. februar 2008 til fylkesmannen i Buskerud. Miljøverndepartementets generelle standpunkt til spørsmålet om etablering av private fritidsleiligheter i forhold til reguleringsformålet næring (turistbedrift) framgår av det nevnte brevet, som er inntatt i Planjuss nr. 1 for 2009. Det uttales at det må vurderes konkret om et tiltak er i samsvar med reguleringsformålet, og at det er den faktiske bruken som er avgjørende, og ikke eierforholdene. Som fylkesmannen refere-

rer, har departementet lagt til grunn at når leiligheter eller hytter i et hotell eller en turistbedrift selges enkeltvis til private, vil dette vanligvis innebære at selve bruken endres. Miljøverndepartementet mener således at salg av private fritidsleiligheter vanligvis vil være i strid med reguleringsformålet næring (turistbedrift). Det vil gjelde dersom det ikke er gitt andre bestemmelser. Den konkrete vurderingen vil derfor avhenge av hvilke bestemmelser som er gitt i planen, for eksempel om utleie eller om salg og tilbakeleie.

2. Fylkesmannen stiller spørsmål ved gyldigheten av en utleieklausul med krav om tilbakeleie mer enn 50 % av året.

Det framgår at spørsmålet knytter seg til reguleringsbestemmelser om salg og tilbakeleie. Miljøverndepartementet har i brevet 7. februar 2008 også omtalt spørsmålet og salg og tilbakeleie. Der framgår at når det skjer salg til private og etableres en privat bruk for deler av året, legger departementet til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr. år. Departementet har dermed lagt til grunn at utleie 50 % av året ikke er tilstrekkelig i forhold til formålet næring (turistbedrift).

Fylkesmannen stiller også spørsmål om det kan tas utgangspunkt i antall sen-

ger for området som helhet, eller om det skal tas utgangspunkt i hver enkelt boenhet ved beregningen av utleie. Miljøverndepartementet mener det må tas utgangspunkt i hver enkelt boenhet, slik at kravet til utleieperioden må gjelde for hver enkelt leilighet og ikke kan knyttes til antall senger. En annen vurdering vil kunne medføre en omgåelse av reguleringsformålet.

3. Fylkesmannen stiller spørsmål om utbyggingsavtale.

Miljøverndepartementet har uttalt seg om reguleringsformålet og reguleringsbestemmelsene. Reglene om utbyggingsavtaler hører under Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom fylkesmannen ser behov for uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet, ber vi om at fylkesmannen tar spørsmålene direkte opp med dette departementet.

For øvrig vil Miljøverndepartementet peke på at det i de tilfellene det er behov for å endre arealbruken for et område, fra turistbedrift til private hytter, vil dette kunne gjøres gjennom reguleringsendring eller dispensasjon. Det vil også være mulig å regulere til formål der turistanlegg og fritidsboliger kombineres og gi nærmere bestemmelser for å styre virksomheten.

Spørsmål om innsigelsesrett er avskåret etter plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd

Sammendrag:

Reglene om omkamp etter plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd. Spørsmålet om retten til innsigelse er avskåret skal avgjøres av departementet når innsigelsessaken er oversendt til departementet.

Vi viser til fylkesmannens brev 9. juni 2011, med oversendelse av brev 27. mai 2011 fra Sør-Fron kommune.

Det er bedt om avklaring av spørsmålet om innsigelse fra Statens vegvesen kan avvises etter plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd. Bestemmelsen lyder:

"Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i en plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet."

Fylkesmannen har ved oversendelsen av saken vist til Miljøverndepartementets rundskriv T-2/2004 pkt. 2.4, der det uttales at der det er uenighet om det er grunnlag for å avskjære innsigelse, bør kommunen forelegge spørsmålet for departementet. I seinere rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet om ikraftsetting av ny plandel i

plan- og bygningsloven står det imidlertid på s. 21 følgende:

"Det vil være departementet som i forbindelse med behandling av innsigelsessaker i en 10-årsperiode etter at en plan er godkjent ved uenighet tar stilling til om det er ny kunnskap eller nye forhold som gjør at en tidligere plan ikke lenger skal legges til grunn for senere planer."

Normal prosedyre er derfor etter det siste rundskrivet at spørsmålet om rett til å fremme innsigelse etter plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd skal avgjøres av departementet i forbindelse med behandlingen av innsigelsessaken, dvs. etter at saken er oversendt departementet for innsigelsesbehandling.

I dette tilfellet er spørsmålet om innsigelsesrett oversendt særskilt. Miljøverndepartementet har derfor vurdert dette spørsmålet på grunnlag av tilsendte dokumenter. Departementet finner det imidlertid vanskelig å ta stilling til spørsmålet slik det er presentert. Selve innsigelsen ligger ikke ved, og den omstridte vegstrekningen med to alternativer er ikke markert på kart, og sammenliknet med det alternativet i kommunedelplanen som Miljøverndepartementet godkjente da saken ble behandlet her 27. februar 2002. Saken

er derfor ikke godt nok opplyst til at departementet kan avgjøre spørsmålet om innsigelsesrett.

Innsigelsessaken har dessuten kommet langt, idet kommunestyret har truffet vedtak, og det er gjennomført mekling. Miljøverndepartementet ber derfor om at saken tilrettelegges av kommunen og fylkesmannen og oversendes departementet som innsigelsessak på vanlig måte. Departementet vil da ta standpunkt til spørsmålet om innsigelsesretten er i behold i forbindelse med behandlingen av innsigelsessaken.

Spørsmål om regulering til båtplasser

Sammendrag:

Spørsmål om muligheter for å gi bestemmelser for båtplasser etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2. Det kan ikke bestemmes at bare fastboende skal kunne benytte båtplassene, men det kan gis bestemmelser som sikrer båtplasser til privat bruk, for bestemte eiendommer eller for et hotell.

Vi viser til fylkesmannens brev av 7. april 2011.

I brevet stilles spørsmål om det i reguleringsplan er anledning til å gi enkeltpersoner eller grupper fortrinnsrett til båtplasser, for eksempel bestemte fastboende skal reserveres båtplasser.

Fylkesmannen gjengir et par avsnitt fra pkt 6.1 og 6.3.2 i Miljøverndepartementets reguleringsplanveileder, der rammer for reguleringsbestemmelser omtales.

Miljøverndepartementet viser til og tar utgangspunkt i det som framgår av reguleringsplanveilederen. Dette er i samsvar med tidligere veiledning og praksis.

Det framgår at det ikke er anledning til å gi bestemmelser som direkte regulerer hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltakene, men at det likevel etter § 12-7 er vid adgang til å stille vilkår for å fremme formålet med planen. Det er uttrykkelig presisert at det ikke kan gis bestemmelser om privatrettslige forhold, og at arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke til person. I kommentarene til § 12-7 nr. 2 er dette utdypet. Det framgår at det kan gis detaljerte vilkår og forbud når det gjelder former for bruk av et område, men det kan ikke fastsettes hvem som



skal gjennomføre planen eller benytte bygninger.

Miljøverndepartementet utdyper den aktuelle problemstillingen nedenfor, med dette som utgangspunkt.

Det kan i reguleringsbestemmelser ikke tas beslutninger om privatrettslige forhold, eller hvem som skal gjennomføre tiltakene etter planen. Det kan derfor ikke bestemmes hvem, dvs. hvilke personer, som skal bruke de båtplassene det reguleres til. Det kan derfor ikke gjennom reguleringsbestemmelser fastsettes at det bare er fastboende som kan benytte båtplassene. Det vil likevel være mulig å bestemme at en del av båtplassene bare skal kunne benyttes av private, og

at en del av båtplassene bare skal benyttes i forbindelse med drift av et hotell eller en turistbedrift. Det vil imidlertid ikke være lovlig å fastsette at de private brukerne skal være fastboende.

Det kan være tilfeller der det er ønskelig å reservere enkelte båtplasser for bestemte eiendommer, for å ivareta deres spesielle behov for atkomst. Det vil være mulig i reguleringsbestemmelser å fastsette at båtplassene bare skal kunne brukes av bestemt angitte eiendommer. Det vil i realiteten bety at det planlegges et fellesanlegg, som skal brukes i fellesskap av flere eiendommer. Reguleringsbestemmelsene må da formuleres slik at det er bestemt angitte eiendommer, og ikke bestemte personer, som gis rett til å bruke anlegget.

Byggegrenser mot sjø i kommuneplanens arealdel

Sammenheng:

Plan- og bygningsloven er ikke til hinder for å fastsette en detaljert byggegrense langs sjøen i kommuneplanen, for eksempel i målestokk M=1:2000. På kommuneplannivå vil det ofte være hensiktsmessig med en generell byggegrense, angitt som minste avstand fra sjø for eksisterende og ny bebyggelse, supplert med plankrav og bestemmelser. En detaljert byggegrense egner seg som hovedregel best i reguleringsplan.

Det vises til Deres e-post av 01.03.2010. Miljøverndepartementet beklager den lange saksbehandlingstiden. I brevet bes det om Miljøverndepartementets syn på hvordan en byggegrense langs sjøen, i 100-metersbeltet, innenfor eksisterende byggeområder, bør angis i kommuneplanen.

Plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, jf. § 11-9 nr. 5 inneholder et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Dersom det skal åpnes for tiltak nærmere sjøen enn 100 meter, må det i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan angis en annen byggegrense.

Miljøverndepartementet oppfatter henvendelsen fra Arendal kommune som et spørsmål om hvor detaljert en byggegrense langs sjøen kan og bør være på kommuneplannivå.

Arendal kommune ønsker å fastsette detaljerte byggegrenser ut fra målestokk M=1:2000 og større. Kommunen stiller spørsmål om en slik detaljeringsgrad hører hjemme i kommuneplanens arealdel. Kommunen ser imidlertid ingen andre muligheter dersom det skal fastsettes en byggegrense, som kan erstatte det generelle forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet.



Miljøverndepartementet mener at gjeldende plan- og bygningslov juridisk sett ikke er til hinder for at det fastsettes en detaljert byggegrense langs sjøen i kommuneplanens arealdel. Dersom Arendal kommune etter en konkret vurdering finner det hensiktsmessig å fastsette en detaljert byggegrense, ut fra målestokk M=1:2000 og større, er det adgang til dette. Kommunen må i så fall legge opp til en rutine som sikrer medvirkning i planleggingen. Kommunen må også være oppmerksom på at forvaltningslovens regler om enkeltvedtak kan inntre i tilfeller der kommuneplanen bare får betydning for en enkelt eller meget få eiendommer. Det vises i denne forbindelse til rundskriv

T-2/09 Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven punkt 2.7.

I lys av ovennevnte finner Miljøverndepartementet grunn til å påpeke at en detaljert byggegrense langs sjøen, som utgangspunkt egner seg best i reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel vil det derfor ofte være mest hensiktsmessig å angi generelle byggegrenser, som minste avstand fra sjø for eksisterende og ny bebyggelse. Slike byggegrenser kan suppleres med andre virkemidler, for eksempel plankrav og bestemmelser. På denne måten vil kommunen kunne styre arealbruken i strandsonen på en god måte.

Miljøverndepartementet anbefaler på generelt grunnlag, at det for de mest kompliserte og verdifulle områdene i 100-metersbeltet, stilles et krav om områderegulering i kommuneplanens arealdel.

Departementet minner for øvrig om at ny plan, ved eventuell motstrid, går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. plan- og bygningsloven § 1-5. En byggegrense i kommuneplanens arealdel vil således gå foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med mindre kommuneplanen fastsetter annet.

Spørsmål om forholdet mellom arealformål på land og i sjø

Sammendrag:

Spørsmål om forholdet mellom arealformål på land og sjø i kommunale planer. Kaier og brygger forankret i land behandles etter arealformålet på land, og formålet på sjøarealene vil vanligvis ikke få betydning. For anlegg som ikke har tilknytning til land, vil arealformålet for sjøarealet være avgjørende.

Vi viser til henvendelse på e-post 26. mai 2011.

Henvendelsen gjelder forholdet mellom arealformål på land og i sjø i kommunale planer. Det opplyses at Askøy kommune i samråd med fylkesmannen ved oppføring av kaier og brygger har lagt arealformålet på land til grunn, uavhengig av arealformålet for sjøarealet. Det bes om uttalelse til spørsmålet.

Miljøverndepartementet har også lagt til grunn den praksis Askøy kommune her redegjør for. Dersom en reguleringsplan åpner for anlegg av brygger, kaier m.v. på land, har søknader blitt behandlet ut fra dette plangrunnlaget. Det er antatt at et annet formål for sjøarealene vanligvis ikke vil være til hinder for å gjennomføre planen for landarealene. Bakgrunnen er at slike anlegg har tilknytning og er forankret i land, og dermed følger arealplanen for landarealene. For anlegg som ikke har tilknytning til land, vil arealformålet for sjøarealene være avgjørende.



Miljøverndepartementet viser ellers til at plan- og bygningsloven av 2008 i større grad enn tidligere plan- og bygningslov legger til rette for å se landarealene og sjøarealene i sammen-

heng. Det nye formålet "bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner" i § 11-7 andre ledd nr. 6 og § 12-5 andre ledd nr. 6 åpner for bedre samordning av arealbruken.

Henvendelse om lovverk ved utfylling i vassdrag

Sammenheng:

Spørsmål om utfylling i vassdrag. Utfylling i vassdrag vil i de aller fleste tilfeller være søknadspliktig, og vil vanligvis være i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Plan- og bygningsloven § 1-8 første og siste ledd har regler, og det kan gis bestemmelser etter § 11-7 nr. 5 og 6. Bestemmelser om kantvegetasjon i vannressursloven § 11 gjelder også.

Vi viser til fylkesmannens henvendelse ved e-post 29. november 2010.

Fylkesmannen ber om en prinsipiell juridisk avklaring om gjeldende lovverk ved utfylling av vassdrag. Henvendelsen har sin bakgrunn i en konkret sak i Lund kommune. Det bes særlig om tilbagemelding på om utfylling i vassdrag er å betrakte som byggetiltak og er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det stilles videre spørsmål om det kreves dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel, selv om det ikke er gitt særlige bestemmelser knyttet til vassdrag i kommuneplan. Det bes dessuten opplyst om det er parallell søknadsplikt etter annet lovverk, slik som vannressursloven.

Miljøverndepartementet vil nedenfor kommentere de generelle spørsmål som reises, uten at vi dermed tar stilling til den konkrete saken som er behandlet av Fylkesmannen i Vest-Agder som settefylkesmann og skal behandles videre av kommunen.

Spørsmålet om søknadsplikt

Utfylling i vassdrag vil ikke være å anse som et byggetiltak, men må anses som et terrenginngrep som faller innenfor tiltaksbegrepet etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven definerer begrepet tiltak i § 1-6 på følgende måte:

"Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner eller anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jfr. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse....."

Plan- og bygningsloven § 20-1 om søknadsplikten lyder slik:

"§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

k) vesentlig terrenginngrep...."

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling

(plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) kommenteres bestemmelsen slik:

"Bestemmelsen tilsvarende gjeldende lov § 93 første ledd bokstav i. Begrepet vesentlig terrenginngrep omfatter både utgraving og utfylling. Inn under utgraving går blant annet masseuttak av mineraler som sand og grus. Utfylling omfatter blant annet bakkeplanering. Bestemmelsen kan etter omstendighetene omfatte både mudring og etablering av kunstig sandstrand. I sårbare områder som verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de dermed etter omstendighetene må anses som vesentlige. Jo mer ømfintlig terrenget er, desto mindre skal det til før søknadsplikten utløses. Flere mindre utfyllinger eller uttak kan over tid føre til like store endringer i terrenget som ett større inngrep. Selv om ett enkelt inngrep ikke er stort nok til å etablere søknadsplikt, kan det være det når det ses i sammenheng med tidligere inngrep, se Ot.prp. nr. 57 (1985-86) kapittel 7.5.2."

I saksbehandlingsforskriften er det gjort unntak fra søknadsplikten for en del angitte tiltak, blant annet i § 4-1 nr. 6 for følgende tiltak:

”Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus og lignende med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 2,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei.”

Utfylling i vassdrag vil på bakgrunn av dette i de aller fleste tilfeller være søknadspliktig. Spørsmålet om søknadsplikt vil imidlertid måtte vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det er Kommunal- og regionaldepartementet som har ansvaret for byggesaksdelen av plan- og bygningsloven, slik at eventuelle nærmere spørsmål om søknadsplikten må rettes dit.

Spørsmålet om plan og dispensasjon

Spørsmålet om en utfylling i vassdrag er i strid med plan for området må vurderes konkret. Dersom det er i strid med arealformålet i planen, vil tiltaket kreve dispensasjon. Det samme gjelder dersom tiltaket er i strid med bestemmelser i planen eller hensynssoner.

Terrenginngrep i form av utfylling til annet enn landbruksformål vil vanligvis være i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder der vassdraget inngår i LNF-formålet. Det kan også gjelde der vassdraget ikke inngår i formålet, men landarealet inntil vassdraget er LNF-område og utfyllingen berører og tar utgangspunkt i landarealet.

Plan- og bygningsloven av 2008 har bestemmelser som har betydning for tiltak langs vassdrag i § 1-8 første og siste ledd, som lyder slik:

”I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftssinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.”

Etter § 11-11 nr. 5 kan kommunen i kommuneplanens arealdel gi følgende bestemmelser til formålene etter § 11-7 nr. 5 og 6 (landbruks-, natur- og friluftssformål samt reindrift og formålet bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone):

”at det for område inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.”

Denne bestemmelsen er en videreføring av den tilsvarende muligheten til å gi bestemmelser i tidligere plan- og bygningslov § 2-4 andre ledd bokstav f. Det er bare de bygge- og anleggstiltak som er bestemt angitt som er forbudt. Terrenginngrep (som for eksempel utfylling) vil ikke være å anse som byggetiltak, og det må klart framgå dersom et slikt forbud skal ramme terrenginngrep. Der kommunen ønsker å forhindre utfylling innenfor et LNF(R)-område som ikke er i strid med dette arealformålet, må det klart framgå av bestemmelsen til planen at den omfatter terrenginngrep eller utfylling. Det er nytt i loven av 2008 at det også kan gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon.

Dersom kommunen ikke har hjemmel til å avslå en søknad om tillatelse til utfylling, og ønsker å forhindre tiltaket, vil kommunen kunne nedlegge midlertidig forbud mot tiltaket etter plan- og bygningsloven § 13-1. Deretter kan kommunen endre kommuneplanens arealdel, enten endre formålet eller presisere bestemmelsene.

Forholdet til vannressursloven

Utfyllingen kan også være i strid med andre lover, for eksempel § 11 i vannressursloven om kantvegetasjon. Paragrafen lyder slik:

”§ 11. (kantvegetasjon)

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter, kan kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

Vassdragsmyndigheten kan i særlig tilfelle fritta for kravet i første ledd.”

Første ledd pålegger grunneiere og tiltakshavere å opprettholde kantvegetasjonen. Hvis den fjernes i strid med § 11, kan det gis pålegg om retting i form av reetablering etter § 59 i vannressursloven. Fylkesmannen som vassdragsmyndighet kan fritta fra kravet. Fritak etter § 11 er nødvendig selv om kommunen har gitt tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Vannressursloven hører under Olje- og energidepartementet, og eventuelle ytterligere spørsmål om denne loven må rettes dit.

Forholdet mellom formålsangivelsene "Byggeområde" og "LNF-område" i kommuneplan

Sammenheng:

Valget mellom "Byggeområde" og "LNF- område" vil ofte være skjønnsmessig og opp til kommunestyret å fastsette, etter hvilke hensyn man ønsker å synliggjøre og ivareta. Det er normalt ikke adgang til å anvende LNF- kategorien på mindre arealer, eventuelt enkelte eller et fåtall eiendommer, innenfor et område hvor bolig- og/eller fritidsbebyggelse ellers er det dominerende, og således innholdsmessig hører inn under kategorien Byggeområder i § 20-4 første ledd. En kommune har altså ikke rettslig adgang til å anvende LNF-kategorien spesielt på en eller noen få mindre boligeiendommer som "lommer" innenfor et større og i det vesentlige utbygd område.

Vi viser til deres brev av 14.11.08. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden. Det bes om departementets vurdering av om Kommuneplanens arealdel for Nesodden er gyldig hva gjelder deler av området Bomansvik, som under rulleringen av kommuneplanen fikk endret formålsangivelse fra Byggeområde til Landbruks, - Natur- og Friluftsområde (LNF).

Kommuneplanens arealdel er endelig vedtatt, og det foreligger ikke klage-rett på kommuneplanen, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5, niende ledd. Departementet har til behandling innsigelse fra fylkesmannens miljøvern-avdeling til kommuneplanens arealdel for område A9-01-04 Tangen-Nedre Movei, og kommuneplanen er ikke endelig vedtatt for dette området. Den delen i kommuneplanen deres spørsmål refererer seg til er imidlertid endelig vedtatt med rettsvirkning i kommunestyret, jfr pbl § 20-5 fjerde ledd.

Med hjemmel i forvaltningslovens § 35 kan departementet på visse vilkår likevel omgjøre underordnet organs vedtak, f eks dersom vedtaket er ugyldig. Spørsmålet dere stiller er om det er i

strid med pbl å legge ut et område til LNFkategori når området er bygget ut til bolig- og hytteområde. Det anføres at det ikke foreligger saklig begrunnelse for endringen fra arealkategori Byggeområde i tidligere kommuneplan til LNF- område, og at kategorien ikke passer for området, samt at det vil legge uheldige begrensninger på utviklingen av dette området i forhold til andre byggeområder i nærheten. Det vises til departementets veiledere og juridisk litteratur, der det fremgår hva som kjennetegner henholdsvis "Byggeområder" og "LNF- områder".

Departementet bemerker at valget mellom "Byggeområde" og "LNF- område" ofte vil være skjønnsmessig og opp til kommunestyret å fastsette, etter hvilke hensyn man ønsker å synliggjøre og ivareta. Departementets vurdering av spørsmålet er basert på juridiske avveininger, og vi tar med dette ikke stilling til hva som er mest hensiktsmessig i denne konkrete saken.

Departementet har i flere saker lagt til grunn at det ikke er noe til hinder for at et område klassifiseres til LNF- område, selv om det inneholder bebyggelse. For

områder angitt som LNF- områder der det er behov for å tillate noe utvikling, kan det gis nærmere bestemmelser etter § 20-4 annet ledd bokstav c om boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Det må i så fall gis bestemmelser om omfang og lokalisering.

Departementet har lagt til grunn at slike bestemmelser kan fastsettes slik at de bare omfatter eksisterende bebyggelse, og at kravet til lokalisering vil være oppfylt ved kartfesting av eksisterende bebyggelse.

Det vil imidlertid kunne gå en nedre grense for hva som kan angis til LNF- område. Borgarting lagmannsrett har i dom av 08.04.08 (saksnr 07-081990ASL-BORG/02) uttalt seg til dette spørsmålet for området på Nesodden som er til innsigelsesbehandling i departementet. Dommen er ikke rettskraftig, men vil likevel ha rettskildemessig verdi inntil den eventuelt blir endret i Høyesterett. Lagmannsretten bemerker på s 11 at:

"I tillegg til å sikre ubebygde friluftsområder, skal man også sikre arealer hvor det er bebyggelse av hensyn til å bevare strandarealer og landskapets preg."

Videre bemerker lagmannsretten at "... det verken i lovens ordlyd eller av forarbeidene til loven fremgår at det er et vilkår for soning til LNF- område at det ikke foreligger "tettbygd strøk(...)Hvorvidt det er adgang til å sone et område til LNF- område, må etter lagmannsrettens oppfatning være avhengig av om det er LNF- verdier i det aktuelle området. Videre vil lagmannsretten understreke at hele LNF- området må vurderes under ett, ikke bare en del av det."

Om den nedre grense for LNF- kategorien viser lagmannsretten til tingrettens vurdering av professor Bugges uttalelser der, punkt 6 hvor det heter:

"Derimot er det ikke adgang til å anvende LNF- kategorien på mindre arealer, eventuelt enkelte eller fåtall eiendommer, innenfor et område hvor bolig- og/eller fritidsbyggelse ellers er det dominerende, og således innholdsmessig hører inn under kategorien Byggeområder i § 20-4 første ledd. En kommune har altså ikke rettslig adgang til å anvende LNF-kategorien spesielt på en eller noen få mindre boligeiendommer som "lommer" innenfor et større og i det vesentlige utbygd område".

Området i Bomansvik har etter det departementet kan se LNF- verdier, som landskap og strandsone. Departementet kan ikke se at det er tale om "grønne lunger" i et etablert boligområde i denne saken. I likhet med saken for lagmannsretten inngår området i et sammenhengende belte i strandsonen.

Etter en gjennomgang av de foreliggende opplysninger i saken finner Miljøverndepartementet ikke tilstrekkelig grunnlag for å omgjøre kommunestyrets vedtak i medhold av forvaltningslovens § 35 i dette tilfellet. Vi kan ikke se at vedtaket lider av slike feil at det må anses for ugyldig, eller at det foreligger slike offentlige interesser som tilsier en endring av vedtaket.

mentet kan ikke se at det er tale om "grønne lunger" i et etablert boligområde i denne saken. I likhet med saken for lagmannsretten inngår området i et sammenhengende belte i strandsonen.



Spørsmål om formålet landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanens arealdel

Sammenheng:

Spørsmål om hytter til bruk ved oppsyn med jakt og fiske på landbrukseiendom inngår i landbruksformålet. Miljøverndepartementet legger til grunn at jakt- og fiskehytter som skal benyttes i forbindelse med nødvendig oppsyn på store landbrukseiendommer, er å anse som en del av landbruksformålet.

Vi viser til fylkesmannens brev 30. april 2009, jfr. Miljøverndepartementets brev 19. august 2009 til Landbruks- og matdepartementet og Landbruks- og matdepartementets svarbrev 6. oktober 2009.

I brevet fra fylkesmannen stilles spørsmål om oppføring av hytte til bruk ved oppsyn med jakt og fritidsfiske på en landbrukseiendom er i samsvar med landbruks-, natur- og friluftsliv i kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen ber om departementets vurdering av om slike hytter skal anses å ha en bruk som er knyttet til jakt- og fritidsfiske, eller om de skal anses å falle innenfor landbruksformålet. Fylkesmannen opplyser at det gjelder store landbrukseiendommer, der arealet hvor oppsynet utføres er så stort at det er behov for et sted å overnatte for oppsynsmennene.

Miljøverndepartementet tar utgangspunkt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, som er utgitt av Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet. I veilederen er det i tabellform gitt en oversikt over hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet og hvilke tiltak som faller utenom dette formålet.

Oversikten er skjematisk og er ikke uttømmende, men gir et utgangspunkt for den skjønnsmessige vurderingen av hvert enkelt tiltak. På s. 8 i veilederen er jakt- og fiskebuer omtalt. Her fram-

går det at slike bygninger inngår i landbruksbegrepet "Hvis bygningen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen. Utleie deler av året er tillatt." Videre framgår at tiltaket ikke inngår i landbruksbegrepet "Hvis bruken i hovedsak er knyttet til turisme, friluftsliv eller fritidsaktivitet og bærplukking, jakt eller fritidsfiske som kun utgjør et naturtilskudd til egen husholdning."

I fylkesmannens brev er det opplyst at henvendelsen gjelder store landbrukseiendommer som driver utleie av jakt- og fiskerettigheter, og der inntekten av utleievirksomheten utgjør en forholdsvis stor andel av eiendommens samlede inntekter. Videre opplyses at oppsyn med jegerne og fiskerne er nødvendig for å se til at restriksjoner blir overholdt.

Miljøverndepartementet har lagt til grunn at for landbrukseiendommer, der det drives aktiv landbruksvirksomhet, vil også jakt og fiske kunne anses som en del av landbruksnæringen. Dette gjelder for slik virksomhet som drives av grunneier, såfremt inntekten av jakten og fisket er av en viss betydning. Dette gjelder ikke dersom grunneieren driver turistmessig utleie av rettighetene og ikke selv har inntektene av utleien. Denne næringsvirksomheten har blitt ansett ikke å falle inn under landbruksformålet.

Spørsmålet er da om jakt- og fiskehytter som skal benyttes i forbindelse med oppsyn med at jakten og fisket foregår i samsvar med gjeldende restriksjoner, er å anse som en del av landbruksformålet. Dette spørsmålet er etter det vi kan se ikke vurdert tidligere, og det kan anses å være noe tvilsomt. Miljøverndepartementet fant det derfor nødvendig å innhente uttalelse fra Landbruks- og matdepartementet til dette spørsmålet.

Landbruks- og matdepartementet uttaler i brev 6. oktober 2009 at departementet er av den oppfatning at jakt- og fiskehytter som skal benyttes i forbindelse med oppsyn med at jakten og fisket foregår i samsvar med gjeldende restriksjoner, faller inn under landbruksbegrepet i plan- og bygningsloven.

Miljøverndepartementet finner etter dette å måtte legge til grunn at jakt- og fiskehytter som skal benyttes i forbindelse med nødvendig oppsyn på store landbrukseiendommer, er å anse som en del av landbruksformålet. Det er en forutsetning at landbrukseiendommen er så stor at det er nødvendig å ha et sted å overnatte for oppsynsmennene. Slike oppsynshytter vil derfor etter en nærmere konkret vurdering i den enkelte saken kunne anses å være i samsvar med formålet landbruk, natur- og friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Forståelse av begrepet landbruk

Sammendrag:

Spørsmålet om landbruksbegrepet i forhold til virksomhet knyttet til Inn på tunet/Grønn omsorg. Grensen for landbruksbegrepet er ikke klar, og det må vurderes konkret om kårbolig i forbindelse med slik næringsvirksomhet faller innenfor landbruksbegrepet, ut fra gårdens behov og den landbruksvirksomheten som drives.

Vi viser til fylkesmannens brev 25. oktober 2010, der det bes om utdyping i forhold til Miljøverndepartementets standpunkt i brev 24. september 2010 om hva som inngår i landbruksbegrepet etter plan- og bygningsloven.

Miljøverndepartementet registrer at fylkesmannen mener det er ulogisk å si at Inn på tunet tiltak ikke er stedbunden næring som omfattes av landbruksbegrepet, og er uenig i departementets oppfatning i brevet 24. september 2010.

Miljøverndepartementet uttaler i nevnte brev følgende:

"Spørsmålet er om Inn på tunet er å anse som landbruk etter denne definisjonen. Fylkesmannen mener næringsformen Inn på tunet/Grønn omsorg inngår i landbruksbegrepet, dvs. defineres som fast/stedbunden næring. Miljøverndepartementet mener det ikke generelt kan sies at denne næringsvirksomheten er å anse som landbruk, men mener den må behandles på samme måte som annen type næringsvirksomhet som kan være tilknyttet gården, og som er en del av gårdens næringsgrunnlag. Som det framgår foran, vil slik virksomhet kunne foregå i begrensede perioder, eller i mindre del av bygning. Spørsmålet om det vil være tillatt å oppføre kårbolig i LNF-område må

derfor vurderes konkret ut fra gårdens behov og den landbruksvirksomheten som drives. Næringsvirksomheten knyttet til Inn på tunet kan tas i betraktning i tillegg, men hovedvekten av vurderingen og grunnlaget for kårboligen vil ikke kunne knyttes til denne virksomheten. Dersom virksomheten i form av Inn på tunet er den vesentlige næringsvirksomheten som drives på gården, vil kårboligen ikke være innenfor LNF-formålet. Oppføring av kårboligen vil likevel kunne tillates etter dispensasjonsbehandling."

Miljøverndepartementet kan ikke se at fylkesmannens siste brev gir grunn til å endre denne vurderingen. Det sentrale er at departementet mener det ikke generelt kan sies at denne virksomheten faller innenfor landbruksbegrepet, men at dette vil måtte vurderes konkret. Vi vil nedenfor kort kommentere de spørsmål fylkesmannen stiller.

1)

Fylkesmannen har lagt til grunn definisjonen Bente Berget og Bjarne O. Braastad har gitt av begrepet Inn på tunet, og ber opplyst hvilken definisjon Miljøverndepartementet har brukt.

Miljøverndepartementet har ved vurderingen av denne saken lagt til grunn det som framgår av sakens dokumenter. Vi har blant annet vurdert saken på

bakgrunn av det som framgår av fylkesmannens brev 31. mai 2010, der det er sitert fra nevnte rapport.

2)

Fylkesmannen stiller spørsmål ved denne definisjonen av Inn på tunet i forhold til uttalelser i veiledningen om gårdsbutikk osv.

Miljøverndepartementet har i utgangspunktet vurdert Inn på tunet tiltak noe annerledes enn gårdsbutikker og lignende, som er næringsvirksomhet basert på gårdens produkter. Som det framgår av brevet 24. september 2010, mener imidlertid departementet at Inn på tunet virksomhet vil kunne foregå i begrensede perioder, eller i mindre del av bygning. Vi viser videre til det som uttales om at det må foretas en konkret vurdering ut fra gårdens behov og den landbruksvirksomheten som drives.

3)

Fylkesmannen er usikker på hva Miljøverndepartementet sikter til når det uttales at Inn på tunet skal behandles på samme måte som annen type næringsvirksomhet.

Miljøverndepartementet sikter her til at Inn på tunet må vurderes på samme måte som annen type næringsvirksomhet, dvs. annen næringsvirksomhet tilknyttet gården og som i utgangspunkt

tet faller utenfor landbruksbegrepet. I veileder T-1443 er det i tabellen på s. 7-9 angitt næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet i rubrikken til høyre, og i veileder T-1444 er slike tiltak nevnt nederst på s. 4. Her er nevnt som eksempel fritids- og turistformål, verksted eller salgsvirksomhet som ikke er knyttet til driften av gården. Departementet viser til at formålet med Inn på tunet næring ikke er å bidra til produksjonen på gården,

men først og fremst å ivareta behovet for de som deltar i aktivitetene.

Departementet peker på at grensen for hvilke tiltak som anses å falle innenfor landbruksbegrepet og hvilke tiltak som faller utenfor ikke er klar, og grensen kan være vanskelige å trekke. I veileder T-1443 nevnes noen aktuelle eksempler, og noen av tiltakene er grensetilfeller der det vil bero på et skjønn om tiltaket faller innenfor landbruksbegre-

pet. Vi viser til det som framgår av veilederen s. 9 og s. 10. På s. 10 er det nevnt som et kriterium om tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknende.

Spørsmål om plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1 og skogsbilveger

Sammenheng:

Spørsmål om det kan gis bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1 for skogsbilveger. Ved utformingen av bestemmelsen var det forutsatt at bestemmelsen ikke skal brukes til å styre landbruksveger, som behandles etter landbruksvegforskriften. I tillegg vises til at det bare er reguleringslikt for landbruksveger i spesielle tilfeller.

Det vises til e-post 3. november 2009 fra fylkesmannen. E-posten er sendt til Statens landbruksforvaltning, som 16. november 2009 har oversendt den til Miljøverndepartementet som rette vedkommende.

Det stilles spørsmål om ny plan- og bygningslov § 11-11 nr. 1 kan brukes til å styre utbygging av skogsbilveger.

Etter ny lov § 11-11 nr. 1 kan det til arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv i kommuneplanens arealdel gis bestemmelser om "omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk". Spørsmålet er om landbruksveger er å anse som et anlegg som det kan gis slike bestemmelser til.

I henvendelsen vises det til relevante uttalelser i odelstingsproposisjonen til loven. I Ot.prp. nr. 32 om plandelen i plan- og bygningsloven står det på s. 224 følgende:

"Nr. 1 gir mulighet for at det innenfor LNFR-arealene kan legges opp til at kommuneplanens arealdel skal gi direkte styring for byggesaker. Det er aktuelt dersom planen ikke har innført krav om reguleringsplan, eller tiltaket er så stort at det kreves slik plan etter loven. Kommunen får her en klar hjemmel for å gi bestemmelser om plassering og utforming av nye bygninger og anlegg i LNFR-arealene. Bestemmelsen skal likevel ikke brukes slik at den hindrer nødvendige tiltak der det er liten valgfrihet i forhold til plasseringen. Kommunen har

til nå ikke hatt hjemmel for å gi bestemmelser om landbruksbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og forslaget innebærer en mer påregnelig og kvalitativt bedre arealstyring i disse områdene."

Det samme står på s. 108 i Miljøverndepartementets lovkommentar til ny lov. Det som uttales gjelder byggesaker, primært tiltak som ikke krever reguleringsplan, og landbruksveger er ikke nevnt. Forutsetningen ved utformingen av denne bestemmelsen har vært at bestemmelsen ikke skal brukes til å styre utbyggingen av landbruksveger. Utbyggingen av landbruksveger i landbruks-, natur- og friluftsområdene styres av forskrift om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål av 20. desember 1996. Dette gjelder

også i forhold til ny plan- og bygningslov. Det kan dermed ikke gis bestemmelser etter § 11-11 nr. 1 for landbruksveger.

Forskriften om landbruksveger får betydning også når det gjelder plan- og bygningslovens krav om reguleringsplan. I Miljøverndepartementets veileder Kart og plan står det om plan- og bygningsloven av 1985 dette:

”Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggstiltak før det foreligger reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet også for landbruksveger, men sett i lys av behandlingen vegene får etter forskriften vil det ikke være naturlig å utløse reguleringsplikten med mindre det er snakk om anlegg av helt ekstraordinær størrelse, eller for eksempel

gjelder veganlegg som skal nyttes som atkomst til hytteområder slik at vegen får kombinert bruk.”

Dette innebærer at det etter tidligere lov bare var plikt til å utarbeide reguleringsplan for landbruksveger i spesielle tilfeller. Slik vil det også være etter den nye plan- og bygningsloven.

Forespørsel om etablering av søknadspliktig vann- og avløpsanlegg og forholdet til arealplaner etter PBL

Sammenheng:

Små og enkle vann- og avløpsanlegg i tilknytning til en lovlig oppført hytte ligger i grenseområdet i forhold til om det er i strid med LNF-formålet og dermed krever dispensasjon. I den konkrete vurderingen vil tiltakets størrelse, plassering i forhold til bygning og virkningene av det ha betydning, herunder hvor omfattende landskapsmessige inngrep som skal gjøres.

Vi viser til fylkesmannens brev av 24. mars 2010 vedrørende ovennevnte problemstilling.

Innledningsvis vil vi bemerke at vi i de tidligere telefonsamtaler kun har uttalt oss på generelt grunnlag, og ikke tatt stilling til en konkret sak. Den aktuelle spørsmålsstilling for departementet var om det krevdes dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF) i arealplan til kommuneplan for nedsetting av tett tank for avløp fra hytter.

Vi er enig med fylkesmannen i at anleggelse av vann- og avløpsanlegg i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse i LNF-formålet er søknadspliktig etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 93 første ledd bokstav a) eller b).

Spørsmålet er om slike små og enkle anlegg i tilknytning til en lovlig oppført

hytte i alle tilfeller også skal undergis en behandling etter gjeldende arealplan, og dermed kreve dispensasjon fra LNF-formålet. Dette er departementet noe mer i tvil om. Slike anlegg medfører i mange tilfeller ubetydelige arealinngrep innenfor det området som allerede er disponert til byggeformålet. Slik departementet ser det ligger dette spørsmålet i grenseområdet i forhold til om det er i strid med arealformålet.

Den enkelte sak må derfor undergis en konkret vurdering, der det også tas hensyn til at forurensingsspørsmålet tas stilling til ved behandling av saken etter forurensningsloven, og hvor det i den forbindelse også kan settes de nødvendige vilkår for en eventuell tillatelse. I den konkrete vurderingen vil tiltakets størrelse, plassering i forhold til bygning og virkningene av det ha betydning, herunder hvor omfattende landskapsmessige inngrep som skal gjøres.

Departementet vil i den forbindelse peke på at nedsetting av tett tank for avløp fra hytte i mange sammenhenger betraktes som en del av selve oppføringen av hytta, og således ikke er i strid med arealformålet. Det antas videre at slike tette tanker kun har aktualitet hvor det er lett atkomst for tankbil for tømning av tanken.

Vi gjør ellers oppmerksom på at dersom kommunen ønsker å stoppe anleggelse av slike avløpsløsninger, er det mulig etter ny plan- og bygningslov å sette forbud mot dette i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, eller gjennom reguleringsbestemmelser ved utarbeiding av reguleringsplan for bestemte områder.

Oppføring av bygninger som driftsbygninger i landbruket

Sammenheng:

Saken gjelder spørsmål om bruken og klassifiseringen av to bygninger som opprinnelig ble oppført som driftsbygninger i landbruket. Etter Miljøverndepartementets oppfatning tilfredsstiller den bruk som er meldt til bygningsmyndighetene lovens krav til driftsbygning i landbruket, jf. plan- og bygningsloven § 81.

Vi viser til deres henvendelse 19. november 2007. Miljøverndepartementet beklager sen tilbakemelding.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder to bygninger på gnr 10 bnr 15 i Stor-Elvdal kommune. Den ene er oppført på Skollfløyet, den andre ved Lille Myklebysjø. Bygningene ble opprinnelig omsøkt som driftsbygning i landbruket, hvorefter Stor-Elvdal kommune gav byggetillatelse 9. juni 1994. Bygningene ble oppført kort tid etter. Fylkesmannen i Hedmark og Hedmark fylkeskommune påklaget tillatelsene til departementet. Miljøverndepartementet la i vedtak 30. november 1995 til grunn at daværende bruk av bygningene (i hovedsak utleiehytter tilknyttet jakt og fiske), var å anse som fritidsbebyggelse. Tillatelser som var gitt til oppføring av bygningene som driftsbygninger i landbruket ble derfor opphevet. Saken har etter dette versert mellom fylkesmann og kommune. Det gis ikke noen utdypende redegjørelse for sakens tidligere forhistorie, da denne forutsettes kjent for fylkesmannen.

Det registreres herfra at grunneier 24. november 2002 meldte de aktuelle bygninger til kommunen som landbruksbygg. Det ble i den forbindelse opplyst at bruken var endret. Bygning ved Lille Myklebysjø benyttes i følge meldingen i forbindelse med jakt-

og utmarksoppsyn, predatorbekjempelse, viltregistreringer, samt for eiers egen utnyttelse av fiske og jakt. I bygningen oppbevares kun eiers eget fiskeutstyr som garn, oter og utstyr til båt. Bygningen på Skollfløyet benyttes i følge meldingen i forbindelse med jakt- og utmarksoppsyn, predatorbekjempelse, viltregistreringer, samt i forbindelse med eiers egen utnyttelse av jakt. Den 20. oktober 2003 ble det i et internt notat fra kommunens side konkludert med at bygningene må anses som næringsbygg. Fylkesmannen i Hedmark har påklaget godkjenning av bygningene i brev 8. januar 2004. Saken har etter dette blitt liggende ubehandlet frem til i dag. Fylkesmannen ber om departementets vurdering av om det juridiske grunnlaget og forholdene for øvrig er til stede for at Staten kan forlange hyttene fjernet.

Miljøverndepartementet bemerker

Departementet vil nedenfor vurdere lovligheten av de to aktuelle bygningene oppført henholdsvis på Skollfløyet, den andre ved Lille Myklebysjø. Videre vil det knyttes kommentar opp mot innsendte klage av 8. januar 2004 fra fylkesmannen. Bruken er endret siden departementet fattet sin avgjørelse i 1995. Sakens tema er om den nye bruken etablert i tilknytning til innsendt melding 24. november 2002, har som konsekvens at de to bygningene

må anses som driftsbygninger i landbruket, jf. pbl. §81. Dersom dette er tilfelle foreligger det godkjenning og bygningene er lovlige. I motsatt fall er forutsetningene for å melde tiltakene etter pbl. § 81 ikke til stede og bygningene er oppført uten nødvendig godkjenning. Bygningsmyndighetene bør da forfølge saken med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel XIX, jf. plan- og bygningsloven § 10-1.

Den bruk som er meldt i 2002 til bygningsmyndighetene er grunneiers egen jakt, fiske og utmarksoppsyn. I brev 1. oktober 2003 og 14. oktober 2004 redegjør grunneier for omfanget av virksomheten knyttet til bygningene. Departementet gjengir utdrag derfra:

"Formålet er å bruke buene til egen næringsutøvelse i forbindelse med jakt og fiske. Rettighetshaver utøver storviltjakt og fiske på denne delen av eiendommen enten direkte, gjennom ektefelle og barn. I tillegg er ansatte, noen venner og slektninger medlemmer av Anders Kiærs jaktlag. Anders Kiærs jaktlag disponerer årlig ca. 20 elgretter og ca. 20 reinsretter, samt fiske i Lille Myklebysjøen. Annen jakt og fiske leies ut på kommersielle vilkår av Kiær Mykleby og inntektene av dette inntektsføres på vanlig måte i regnskapet til Kiær Mykleby. Lille Myklebysjøen er tenkt benyttet til egen reinsjakt, samt fiske i Lille

Myklebysjøen, mens Skollfjellbua er tenkt benyttet til elgjakt og noe til reinsjakt.

Mellom 5 og 10 av jaktlagets elger felles på vestsiden av fjellet. Ut i elgjakta er dette trekkelig som beiter i vier og fjellbjørkeskogen. Dette er en vanskelig jakt, ofte kombinert med mye snø og dårlig vær. Skollfløybua er nødvendig for å klare å felle nok elger i denne delen av terrenget. I tillegg har jaktlaget behov for bua til den siste delen av reinsjakta. Bua skal ikke brukes til utleie.

Det er etterlyst regnskapstall for omsetning vedrørende jaktutbytte. Regnskapsmessig praktiseres det slik at undertegnede blir fordelsbeskattet av nettoverdien for retten til å felle x-antall villrein og elger. For 2002 utgjorde denne fordelsbeskatningen av egen utnyttet jakt kr. 62.200,- og for 2001 kr. 70.000,-."

"...I tillegg til stangfiske fra land (fiskekort) fiskes det i Lille Myklebysjøen med garn. Garnfisket er nødvendig for at det årlig skal tas opp nok fisk i forhold til eksisterende fiskestellplan. Utstyr til fiske med båt, som åregaffer, årer, garn, dobber og oter oppbevares i bua. Et slikt fiske er ikke økonomisk forsvarlig om alt utstyr skal bringes inn for hver tur fra bilvei ved Myklebysjøen. Før bua kom, var fisken i Lille Myklebysjøen småfallen, mens det økte fisket etter at bua kom, har gitt større fisk til glede for oss og fiskekortkjøperne. I reinsjakta 2004 (avsluttet i dag) ble 64% av reinen som Anders Kiærs eget jaktlag felte felt i nærområdet til Lille Myklebysjøbua og Skollfjellbua. Da elgjakten for 2004 ikke er avsluttet, bruker vi tall for egen utnyttelse av elgjakt for 2003, som gir tilsvarende 41%. Skal man være helt spesifikk, ble flere voksne dyr felt i terrenget på vestsiden. Disse utgjør en større del av fordelsbeskatningen. Dette forhold tatt i betraktning utgjør andelen 46%. For ordens skyld gjøres opp-

merksom på at elgjakt ikke drives fra Lille Myklebysjøbua, kun fra Skollfløybua. Fordelsbeskatningen av egen utnyttelse av jakt og fiske varierer fra år til år avhengig av totalkvoten og hvor stor kvote vi jakter på selv. Tall fra regnskapet viser det fordelsbeskattes av et beløp på ca. 50.000,- til ca. 70.000,- kr/år. Egen utnyttelse av reinsjakt, elgjakt og fiske som faller til disse to buene utgjør ca. 50-55% av den totale egne utnyttelsen. Fordelsbeskatningen er en netto beskatning. Skal man sammenligne verdien av egen utnyttelse opp mot bruttoomsetningen av jakt og fiske på eiendommen, må man legge til grunn den alternative brutto utleieverdien som er langt høyere. Utover det jaktlaget selv beholder av kjøtt og fisk, selges deler av dyr på det privatemarkedet. Det skattes av nettofordelen av fellingstillatelser, samt diverse uttak

som fisk, slik at slikt småsalg kommer til beskatningen gjennom beskatningen av nettofordelen. I tillegg bruker vi en del kjøtt og fisk til firmagaver."

Det presiseres innledningsvis at bygninger som leies ut kommersielt hoveddelen av året, ikke anses som landbruk i plan- og bygningslovens forstand, jf. veileder T-1443, Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet. Hovedformålet for bygningene synes imidlertid nå å ha vridd seg fra rene utleiehytter for jakt og fiske beregnet for allmennheten, samt jakt og fiske til grunneiers egen husholdning, til et mer næringsmessig perspektiv knyttet til driften av landbrukseiendommen. Den sentrale bruk som er meldt synes å ha som formål å høste ressursene eiendommen innehar



i form av vilt- og fiskebestand. Det er tidligere lagt til grunn herfra som en nødvendig betingelse at utbyttet er tilknyttet driften av landbrukseiendommen, og gir avkastning som driftsinntekter for landbruksdriften. Driftsinntektene må videre være av en viss størrelse.

Ut fra de redegjørelser som er gitt fra grunneier kan den økonomiske avkastningen ikke karakteriseres som ubetydelig. Departementet vil imidlertid peke på at det ikke er naturlig å karakterisere den del av jakt og fiske som går til egen husholdning som næringsvirksomhet. Denne del av utbyttet spiller derfor i utgangspunktet en noe underordnet rolle i vurderingen. Vurderingen bør se hen til det utviklingspotensial eiendommen innehar, og om det er påregnelig med utvidet drift tilknyttet utøvelsen av jakt og fiske for videre salg. Grunneier har opplyst at det inne-

has 20 reinsretter og 20 elgretter. Deler av dette beholdes av jaktlaget selv, mens noe går til videre salg på det private marked, samt firmagaver. De direkte inntekter videresalget til det private marked gir for landbruksdriften er ikke beregnet. Det synes imidlertid å måtte legges til grunn at påregnelig avkastning av jakt og fiske er av en slik størrelse at den kan anses å falle inn under lovens krav om driftsbygning for landbruket. Ut fra dagens situasjon fremstår saken i et annet lys enn da departementet vurderte saken i 1995. Grunneier har forlatt sin intensjon om å benytte bygningene som utleiehytter tilknyttet jakt og fiske. Dette var det kontroversielle forhold ved tidligere behandling. Departementet finner å kunne falle ned på det standpunkt at den endrede bruk som ble meldt av grunneier i 2002 tilfredsstiller kravene til driftsbygning i landbruket.

Basert på de opplysninger som er gitt i sakens dokumenter synes bygningene å ha en nødvendig funksjon for en hensiktsmessig drift av fiske og jaktretter på landbrukseiendommen. Bygningene anses ikke å ha en størrelse ut over det som kan anses nødvendig.

Det presiseres herfra at den lovlige bruk forutsetter at den hovedsaklige bruk er tilknyttet den næringsmessige drift av virksomheten, dvs. høsting av ressursene eiendommen innehar i form av vilt- og fiskebestand med formål videresalg som driftsinntekter. En endring av bruken til hovedsaklig utleiehytter som de opprinnelig var oppført til, vil være en søknadspliktig bruksendring, jf. plan- og bygningsloven § 93 bokstav c. Det samme gjelder en bruk som i hovedsak bare har som formål fritidsaktivitet eventuelt kombinert med naturtilskudd til egen husholdning.



Departementet vil avslutningsvis kort kommentere den klage fylkesmannen har sendt 8. januar 2004. Etter plan- og bygningsloven § 81 annet ledd følger det at tiltaket ikke trenger tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket, og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av § 81. Slik melding ble sendt 24. november 2002. Etter fjerde ledd følger det at tiltaket kan utføres tre uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Ut fra de dokumenter departementet har hatt tilgang til kan vi ikke se at kommunen har respondert på meldingen innen fristen på tre uker. Bygningene må derfor anses godkjent tre uker etter at melding ble mottatt av kommunen. Fylkesmannens klagebrev 8. januar 2004 er sendt over ett år etter at bygningene må anses godkjent. En klage kan ikke tas til behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet, jf. forvaltningsloven § 31 tredje ledd. Det synes ut fra dette som det ikke foreligger grunnlag for å ta saken opp til behandling som klagesak.

Fradeling til uendret bruk i LNF-område

Sammendrag:

Fradeling til fritidsformål av tomt med seterhytte medfører ikke i seg selv noen faktisk endring i bruken. Der bruken som fritidsbolig var lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF-formål, vil bruken anses lovlig også etterpå. Fradelingen anses som en formalisering av eksisterende situasjon. Denne forståelse av regelverket er omtalt som "fradeling til uendret bruk".

Spørsmålet om fradelingssøknaden innebærer slik uendret bruk beror på en konkret vurdering av den faktiske situasjon.

Vi viser til deres henvendelse 18. mai 2009.

Henvendelsen har sin bakgrunn i pågående sak om fradeling av seterhytte med tomt i område avsatt som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanens arealdel. Departementet blir bedt om å utdype forståelsen av reglene der denne type landbruksbygninger søkes fradelt til fritidsformål.

Ut fra de opplysninger som gis synes saken å være til klagebehandling i kommunen. Departementet ønsker ikke å gi føringer for kommunens behandling av saken, og sakens realitet blir derfor ikke nærmere kommentert. Vi ser det likevel som hensiktsmessig å redegjøre for reglene på dette området noe nærmere. Det presiseres at kommentarene gis på generelt grunnlag, og dermed ikke gir direkte føringer for kommunens behandling av pågående klagesak.

Departementets redegjørelse tar for seg fradeling til uendret bruk der eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplan.

Fradeling må ikke være i strid med arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 20-6 annet ledd. Tillatelse til fradeling av

bestående bygninger i LNF-område er som utgangspunkt betinget av at bygningen er ment brukt til drift som faller innenfor landbruksbegrepet. For den nærmere avgrensning av stedbunden næring innenfor landbruksbegrepet viser departementet til vår "Veileder Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss". Der det søkes om fradeling til annen bruk, eksempelvis fritidsbebyggelse, vil søknaden stride mot planens arealavsettelse som er LNF-formål. En tillatelse til fradeling vil da være avhengig av dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 7, eventuelt endring av planens arealformål.

Dette utgangspunktet gjelder ikke der bygningen lovlig var i bruk som fritidsbolig, og bruken opprettholdes. Kommuneplanens arealfastsettelse får virkning for fremtidig arealutnyttelse. Fradeling i seg selv medfører ikke noen faktisk endring i bruken. Der bruken var lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF-formål, vil denne anses lovlig også etterpå. Fradelingen anses som en formalisering av eksisterende situasjon. Denne forståelse av regelverket er omtalt som "fradeling til uendret bruk".

Spørsmålet om fradelingssøknaden innebærer slik uendret bruk beror på en konkret vurdering av den faktiske situasjon. For det første må bruken både være etablert og lovlig før området ble avsatt til LNF-formål. Det er videre krav om at bruken er videreført etter planvedtakelsen. I dette ligger det også at bruken ikke må være opphørt. I tilfeller

der bygningen er brukt til annet formål eller bruken har vært avbrutt for en lengre periode, vil bruken etter en konkret vurdering kunne anses som opphørt. I slike tilfeller vil fradeling anses å ha som formål å endre bruken. Fradelingssøknaden har til hensikt at bygningen går fra ikke å være i bruk, til å gjenoppta tidligere fritidsbruk. Fradelingssøknad vil da være betinget av dispensasjon.

For fritidsbebyggelse innebærer bruken ikke en kontinuerlig beboelse, men vil være preget av uregelmessige opphold i skiftende tidsrom. Det er vanskelig å gi noen klare retningslinjer for vurderingen av om det foreligger en situasjon hvor bruken må anses opphørt. Dette vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak. Momenter som kan være av betydning for vurderingen er om bruken har pågått over mange år, regelmessigheten av oppholdene og hvordan bygningen er vedlikeholdt.

Der det kan fradeles til uendret bruk, kan det oppstå spørsmål om avgrensning av fradelt tomt. Utgangspunktet for vurderingen er da, at areal som faktisk er benyttet som fritidstomt, kan fradeles.

Det er også stilt spørsmål om utdyping av begrepet fritidsbebyggelse. Til dette viser departementet til "Veileder Planlegging av fritidsbebyggelse", utgitt av Miljøverndepartementet i november 2005.



Sivilombudsmannens brev til miljøvern- departementet - fradeling av tomt til fritids- formål - spørsmål om fradeling til uendret bruk

Ombudsmannen er i forbindelse med undersøkelsen av en sak som gjelder fradeling av tomt til fritidsformål (ombudsmannssak 2010/108) blitt kjent med en uttalelse som Miljøverndepartementet har offentliggjort i Planjuss 1/2005. Departementet skriver der blant annet:

«Fradeling av eksisterende boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan regnes ikke som fradeling til uendret bruk. Det må skilles mellom fradelinger som skjer innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i arealdel til kommuneplan, og de tilfeller hvor de aktuelle fradelingseiendommer ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan.»

Til støtte for dette standpunktet viser departementet til en uttalelse av

ombudsmannen 21. april 2004 i ombudsmannssak 2004/1510, og det legges til grunn at ombudsmannen har «endret sin forståelse» av spørsmålet.

Det departementet her skriver, synes å bygge på en misforståelse, og ombudsmannen kan ikke se at han har endret syn på de aktuelle spørsmål som fradeling til uendret bruk reiser. Han har i dag avgitt en avsluttende uttalelse i sak 2010/108, og har der utdypet sine synspunkter. En kopi av uttalelsen føl-

ger vedlagt til departementets orientering. Uttalelsen vil i anonymisert form bli lagt ut på Sivilombudsmannens hjemmeside, men ombudsmannen forutsetter at departementet vurderer om det også er grunn til å bekjentgjøre ombudsmannens syn på annen måte.

Fradeling av tomt til fritidsformål

Søknad om fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål ble avslått. Fradelingen var i strid med gjeldende arealdisponering i kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. Hovedtemaet var om fradelingen ville innbære endret bruk av eiendommen.

Ombudsmannen fant ikke grunnlag for å rette kritikk mot fylkesmannens konklusjon om at fradelingen innebar endret bruk av eiendommen, men han kunne ikke se at det var relevant å legge vekt på hvilken plantype området var underlagt. Det avgjørende måtte være den bruk som hadde vært forut for den fastsatte arealdisponeringen, sammenholdt med den bruk fradelingen hadde til formål å gjennomføre.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Åfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde - jord- og skogbruk - i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller [ikke] hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som

kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befaring der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange tider, og

at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig

bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i «§§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eierdommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulererte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tilates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i

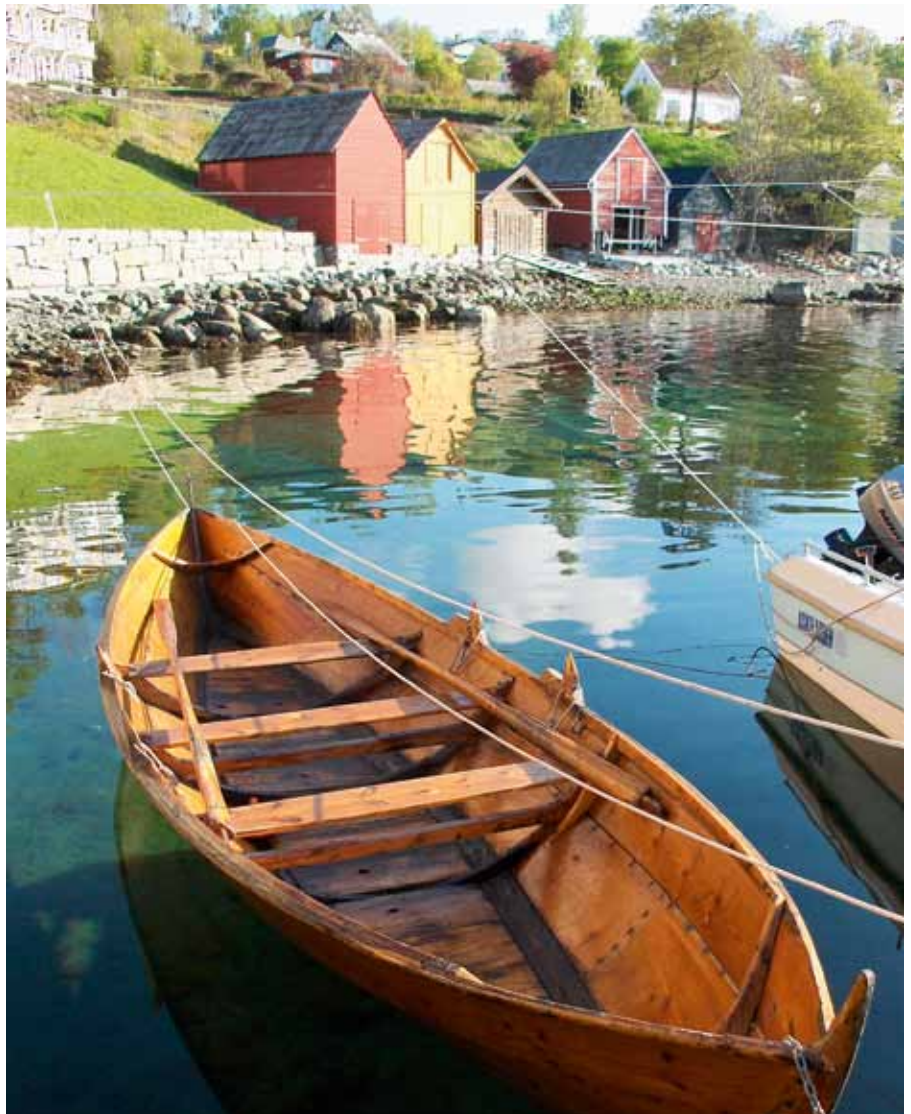
Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det

skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»



Sakskostnader – ikke klagerett for kommuner som blir pålagt å dekke kostnader

Sammenheng:

En kommune klaget på fylkesmannens avgjørelse om at kommunen ble pålagt å dekke sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. Det vises til uttalelse fra lovavdelingen i Justis- og politidepartementet (saksnr 2001/6432) hvor det legges til grunn at slik klage ikke kan fremsettes.

Vi viser til oversendelsen av ovennevnte klagesak 2. april 2009, videre sendt hit fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Miljøverndepartementet avviser klagen på Fylkesmannen i Møre og Romsdals saksomkostningsvedtak hvor Kristiansund kommune pålegges å dekke sakskostnader etter forvaltningsloven § 36.



Sakens bakgrunn

XX og XY henvendte seg til Kristiansund kommune for å få tilrettelagt for boligbebyggelse på deler av gnr 4 bnr 548. I tomtedelings- og bebyggelsesplan, vedtatt med hjemmel i reguleringsplan for området Myra, stadfestet 13. november 1970, er arealet vist som parkeringsareal. Kristiansund kommune har i vedtak av 15. mars 2007 og 23. januar 2008 vedtatt å endre den arealfastsettingen som fremgår av tomtedelings- og bebyggelsesplan, slik at arealet blir tilrettelagt for to boligtomter.

Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak ved klagebehandlinger av 18. oktober 2007 og 8. august 2008. Fylkesmannen har lagt til grunn at det heftet saksbehandlingsfeil fra kommunens side ved de vedtatte endringene. Som følge av fylkesmannens klagevedtak er det fremmet krav om saksomkostninger fra naboer, som har påklaget kommunens vedtak om endring av arealfastsettingen og tomtedeling som fremgår av tomtedelings- og bebyggelsesplanen.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal vedtok 26. februar 2009 at YY m.fl. har krav på saksomkostninger fra Kristiansund kommune pålydende kr 3.937,50,- inkludert mva.. Kristiansund kommune har ønsket å påklage saks-

omkostningsavgjørelsen til departementet.

Miljøverndepartementets vurdering

Departementet legger til grunn at en kommune ikke har klagerett over fylkesmannens avgjørelse hvor kommunen pålegges å dekke sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. Departementet viser til uttalelse fra lovavdelingen om dette spørsmål, saksnummer 2001/6432 ved Justis- og politidepartementet (uttalelsen er vedlagt). Departementet avviser derfor klagen fra Kristiansund kommune.

Når det gjelder sakens underliggende forhold, endring av den tomteinndeling og arealbruk som fremgår av tomteinndelings- og bebyggelsesplanen, har kommunen på ny vedtatt de aktuelle endringer. Denne gang med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-2. Det er opplyst at vedtaket er påklaget og etter all sannsynlighet vil bli oversendt fylkesmannen for klagebehandling, etter at saken er sluttbehandlet av underinstansen. Departementet finner på denne bakgrunn ikke grunn til å undersøke sakens underliggende forhold nærmere på nåværende tidspunkt.

Fylkesmannen er orientert med kopi av dette brev.

Nyheter

Nasjonale forventninger

Regjeringen har 24.06.2011 fastsatt nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Hensikten er å gjøre planleggingen mer målrettet og sikre at viktige nasjonale interesser blir ivaretatt.

For å fremme en bærekraftig utvikling har plan- og bygningsloven av 2008 fått nye bestemmelser om at det hvert fjerde år skal utarbeides et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Det er første gang regjeringen utarbeider et slikt forventningsdokument

etter plan- og bygningsloven. Heretter skal dette gjøres hvert fjerde år. Forventningsdokumentet peker på hvilke hensyn fylkeskommunene og kommunene bør legge vekt på i sin planlegging for å gjennomføre nasjonal politikk på områder som spenner fra klima og natur til samferdsel, næringsliv og oppvekstvilkår.

De nasjonale forventningene skal følges opp i regionale og kommunale planstrategier som skal utarbeides etter lokalvalget i høst. Forventningene er også retningsgivende for regionale og kommunale planer.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planretningslinjer ble fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2.

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet

skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene utdypet loven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging.

I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder

- *Kystkommunene i Oslofjordregionen*
- *Andre områder der presset på arealene er stort*
- *Områder med mindre press på arealene*



Rettsavgjørelser 2009-2011

Parter	Rettsinstans	Tvist	Resultat
Jaworski (Fylkesmannen i Østfold)	Fredrikstad tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om tilbakeføring av vei til privat eiendom.	Forlikt 19.03.2009.
Kvinnherad Energi AS	Høyesterett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om stansing av tiltak etter pbl § 113 og spørsmål om reguleringsplikt etter § 23.	Dom 19.03.2009. Staten tapte og motparten tilkjent erstatning og sakskostnader.
Amerikanske ambassade (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Høyesterett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak. Spørsmål om manglende KU/alternativer etc.	Dom 29.05.2009. Staten frifunnet.
Runar Gevelt (Fylkesmannen i Buskerud)	Borgarting lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens stadfestelse av avslag på etterfølgende søknad om oppføring av hytte (dispensasjon).	Dom 18.06.2009. Staten frifunnet.
Håkon Kordahl (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Borgarting lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak. Stadfestelse av reguleringsplan.	Dom 23.06.2009. Staten frifunnet. Saksomkostninger ikke tilkjent.
Dag Vilnes (Fylkesmannen i Vestfold)	Agder lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak i klagesak om avslag på søknad om fradeling i strid med plan.	Kjennelse 11.01.2010. Saken forlikt.
Agnar Østhus (Fylkesmannen i Telemark)	Agder lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak. Pålegg om riving av anneks.	Dom 21.04.2010. Staten frifunnet.
Bernt Ludvig Daland (Fylkesmannen i Rogaland)	Kristiansand tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens omgjøring av dispensasjon.	Dom 11.3.2010. Staten frifunnet.
Marianne Tellmann (Fylkesmannen i Buskerud)	Borgarting lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak (Uvdal skianlegg).	Dom 02.06.2010. Staten frifunnet.

Parter	Rettsinstans	Tvist	Resultat
Olav Kvam (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag)	Frostating lagmannsrett	Gyldighet av fylkesmannens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplans arealdel for etablering av ett naust og tre anneks.	Dom 25.08.2010. Staten frifunnet.
Svein Jørgensen mfl. (Fylkesmannen i Rogaland)	Dalane tingrett	Gyldighet av fylkesmannens vedtak om pålegg om riving av bryggeanlegg.	Dom 27.05.2009. Staten frifunnet.
Nordlandsbukta AS mfl. (Miljøverndepartementet, Fylkesmannen i Nordland og Direktoratet for Naturforvaltning)	Hålogaland lagmannsrett	Gyldigheten av Miljøverndepartementets vedtak i klagesak og vedtak om innkalling/opphevelse av eldre planer. Påstand om uaktsomhet fra fylkesmannen og Direktoratet for Naturforvaltning i planprosessen.	Dom 07.03.2011. Staten frifunnet.
Bjørn Kjetil Pettersson (Fylkesmannen i Vest-Agder)	Lister tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om dispensasjon fra plankrav for oppføring av bolig.	Dom 30.03.2011. Staten frifunnet.
Anne Grete Torsvik Henriksen (Fylkesmannen i Vest-Agder)	Kristiansand tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om fradeling til uendret bruk.	Dom 27.07.2011. Staten tapte, og ilagt saksomkostninger.
Consept eiendom AS (Fylkesmannen i Troms og Miljøverndepartementet)	Nord-Troms tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak, omgjøring etter fvl. § 35 stadfestet av Miljøverndepartementet	Kjennelse 22.09.2011. Saken hevet fordi søksmålet ble trukket.
Bjørn Reitan m fl (Fylkesmannen i Troms)	Nord-Troms tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om å nekte fradeling, spørsmål om hvilken plan som skal legges til grunn	Sak hevet som forlikt november 2011

Vedlegg

Oversikt over innhold i tidligere utgaver av “Planjuss”, “Planjuridiske fortolkninger” og “Planavdelingen informerer”

Nr 1 2009

1. Forord
2. Overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven
3. Spørsmål til ny lov: § 1-8, 100-metersbeltet i sjø
4. Spørsmål til ny lov: konsesjon etter energilovgivningen og forholdet til pbl
5. Spørsmål til ny lov § 12-3 andre ledd - Når er en detaljregulering ikke privat, men offentlig?
6. Spørsmål til ny lov § 12-4, femte ledd vedrørende 5-årsfristen for private reguleringsforslag
7. Spørsmål til ny lov- Rettvirkning og bruk av retningslinjer om motorferdsel
8. Hvilke eiendommer et regulert fellesområde betjener når planen ikke omtaler de enkelte eiendommene
9. Reguleringsformålet næring- forholdet til turistbedrift og fritidsleiligheter
10. Avfallsløsninger i boligprosjekter – reguleringsbestemmelser
11. Reguleringsbestemmelser om strømuttak til motorvarmere
12. Dispensasjon fra kvalitative reguleringsbestemmelser i reguleringsplan
13. Adgangen til å regulere virksomhetens åpningstider etter plan- og bygningsloven
14. Søknadsplikt for utlegging av moringer
15. Bruk av innsigelser i planprosessen etter plan- og bygningsloven i forhold til anlegg for akvakultur
16. Forholdet mellom reguleringsplaner og avtaler om skjærgårdsparker- Klage til Sivilombudsmannen
17. Reguleringsbestemmelser om ferdsel og forholdet til friluftsløven
18. Ulovleg innreiing/bruk av naust i strid med plangrunnlaget
19. Spørsmål vedrørende beregning av BYA (grad av utnytting) for terrassekonstruksjoner
20. Beregning av tomteareal for uregulerte områder
21. Grad av utnytting - beregning av parkeringsareal
22. Kommunens arealplanlegging i forhold til barnehager
23. Kommunalt gebyr for behandling av vegplaner etter plan- og bygningsloven § 94
24. Spørsmål knyttet til bestemmelser om statlig reguleringsplan plan- og bygningslovens § 18
25. Grensejustering
26. Kartforretningssplikten etter delingsloven
27. Plikt til å utstede målebrev etter delingsloven
28. Delingsloven og forholdet til selvkost
29. Delingsloven og forholdet til selvkost
30. Klage på vedtak om avvisning av klage på utformingen av et målebrev
31. Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 – ”type 3-tilfeller”
32. Avslag på søknad om dekning av saksomkostninger – eget arbeid
33. Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 for tidsbruk etter at klagen er avsendt, samt morarenter
34. Avslag på krav om dekning av saksomkostnader etter forvaltningsloven § 36- ”nødvendighetskriteriet”
35. Nyheter
36. Rettsavgjørelser 2007/2008

Nr 1/2008

1. Forord
2. Spørsmål om frådelling av utleiehytter – avklaring av planføremål
3. Avklaring av spørsmål om tilknytning av hytter til felles avløpsanlegg med hjemmel i plan- og bygningsloven
4. Krav om jordskifte - Plan- og bygningsloven § 26 første ledd, femte punktum
5. Bruk av reguleringsbestemmelser for å oppnå universell utforming i nye boligprosjekt
6. Reklameinnretninger som dispensasjonspliktige tiltak Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og frist for ekspropriasjon
7. Åpningstider - forholdet mellom luftfartsloven og plan- og bygningsloven
8. Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen
9. Om friområde, friluftsområde og fellesområde
10. Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven

11. Forholdet mellom innløysingsreglane i tomtefestelova og plan- og bygningslova- Brev frå Justisdepartementet til Miljøverndepartementet av 19.06.07
12. Sivilombudsmannens uttalelse - Forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud
13. Rettsavgjørelser 2006/2007
14. Vedlegg

Nr 1/ 2007

1. Forord
2. Spørsmål knyttet til fradeling av festetomter
3. Kommuneplanens bestemmelser vedrørende avkjørsler og behandling av søknader om avkjørselstilatelser etter veiloven
4. Oppføring av frittstående skilt og reklameinnretninger
5. Vedrørende begrepene "bolig" og "institusjon" i relasjon til plan- og bygningsloven
6. Henvendelse om plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd, bokstav c, om spredt utbygging
7. Spørsmål om plankravsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd, bokstav a
8. Henvendelse om utarbeiding av veiledningsmaterieell om grensdragningen mellom uthus og fritidsbolig
9. Vedrørende fylkeslandsbruksstyrets og fylkesmannens kompetanse til å påklage vedtak etter plan- og bygningsloven
10. Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker (Brev fra KRD og MD)
11. Spørsmål om klagerett over kommunens vedtak om ikke å ville fremme søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan
12. Sivilombudsmannens uttalelse - Spørsmål om klagerett, utsatt iverksetting og Saksomkostninger
13. Nyheter fra Miljøverndepartementet
14. Rettsavgjørelser 2005/2006

Nr. 1/2005

1. Forord
2. Tidsfrister for bebyggelsesplaner
3. Om høringsfrister i dispensasjonsaker m.v.
4. Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast
5. Avvikling av rutinene om sentral høring av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner
6. Plan- og bygningslovens § 7 – domstolenes prøvelsesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner"
7. Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan
8. Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold
9. Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker
10. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I
11. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II
12. Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender
13. Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
14. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konsesjonsloven
15. Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område
16. Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid
17. Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven
18. Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven

19. Hvem som kan kreve delingsforretning
20. Sivilombudsmannens uttalelse - Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt
21. Fradeling til uendret bruk i regulerte områder
22. Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
24. Rettsavgjørelser 2004/2005

Nr. 1/2004

1. Forståelse av § 30 i plan- og bygningsloven om frister
2. Tidsfrister og sanksjoner ved overskridelse av fristene
3. Om bruk av innsigelse og klagerett - rundskriv T-2/2004
4. Tolkning av pbl § 23 nr 1 om hva som er "rimelig tid" for gjennomføring av en reguleringsplan
5. Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer ved behandling av klage i reguleringsaker - adgang til oppheving av ugyldige vedtak
6. Overgangsbestemmelsen i forskrift T-1281 om konsekvensutredninger
7. Føresegner til reguleringsplan om masseuttak
8. Økonomiske vilkår for å gi samtykke etter plan- og bygningslovens § 33 annet ledd
9. Kombinasjon av reguleringsformål
10. Tilkopling av vann og kloakk i naust
11. Klage over fylkesmannens omgjøringsvedtak - spørsmål om befaring
12. Om bruk av bebyggelsesplaner på grunnlag av kommuneplanens arealdel
13. Endring av arealkategori etter offentlig ettersyn
14. Tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1 "bygning,... som er nødvendig for ... fangst og fiskeri-næringen"

15. Lovligheten av lokaliseringsbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel
 16. Bestemmelse til byggeområde i kommuneplanens arealdel, om at ytterligere utbygging ikke kan skje
 17. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan/utbyggingsprogram
 18. Grensedragningen mellom landbruksbebyggelse og fritidsbebyggelse
 19. Arealbrukskategorier og rettsvirkninger av kommuneplanen
 20. Fradeling av festet tomt til uendret bruk
 21. Fradeling av stølseieendom til uendret bruk
 22. Sivilombudsmannens uttalelse - Spørsmål om fradeling av festet hyttetomt var i strid med kommuneplanen
 23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
- Nr. 1/2003**
1. Reindrift i Trollheimenområdet - om bruk av innsigelser etter plan- og bygningsloven
 2. Vedrørende sikring av bestanden av laks, sjørret og sjørøye. Plan- og bygningslovens svakhet i behandlingen av konsesjonssøknader
 3. Plan- og bygningslovens virkeområde i forhold til grenseoverskridende miljøkonsekvenser
 4. Vurdering av bestemmelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav f, om forbud langs vassdrag
 5. Henvendelse angående forlenning av brygger og om reguleringsbestemmelser
 6. Tolkning av bestemmelser til kommuneplanens arealdel
 7. Spørsmål om omgjøring av fylkesmannen sitt vedtak om ikkje å gje dispensasjon for oppføring av fritidsbustad
 8. Henvendelse vedrørende eksisterende bebyggelse i ny kommuneplan
 9. Fradeling av ubebygd areal for sammenføyning med bebygd areal
 10. Henvendelse om fradeling av tomt i regulert område - spørsmål om dispensasjon
 11. Tolkning av bestemmelse til kommunedelplan
 12. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
 13. Teknisk forskrift - tomtebegrepet
 14. Regulerte spesialområder til bevaring i.h.t. plan- og bygningsloven § 25.6 - innbygging av verneverdige eksteriører i nye glassfasader/glassgater
 15. Spørsmål om reguleringsformål for transportterminal- § 25 i plan- og bygningslova
 16. Forståelsen av delformål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 Byggeområder - "Forretning" eller "Bensinstasjon"
 17. Byggegrense langs offentlig veg i regulerte områder
 18. Plan- og bygningslovens § 33 - lovforståelse
 19. Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 ved utarbeidelse /revisjon av kommune(del)planens arealdel
 20. Spørsmål om tolkning av plan- og bygningsloven § 33 femte ledd
 21. NN kommune - reguleringsplan
 22. Spørsmål angående oppheving av kommuneplan
 23. Henvendelse vedrørende dispensasjon for oppføring av fritidsbolig
- Nr. 2/2002**
1. Skjerpning av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene
 2. Bergen kommune- innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse-reguleringsplan R 1.749.02.00- vestre innfartsåre til Bergen
 3. Høyesterettsdom av 03.06.02-plan- og bygningsloven § 33
 4. Saksbehandlingsprosess for dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven
 5. Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven
 6. Plan- og bygningsloven § 17-2 spørsmål om fradeling av etablerte festetomter
 7. Vurdering av kommunen si saksbehandlingsprosess etter plan- og bygningslova i landskapsvernområde
 8. Henvendelse vedrørende oppføring av gjerder- plan- og bygningslovens § 20-6
 9. Bruk av punkt feste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger
 10. Eldre bevaringsplaner- tolkning av bestemmelser
 11. Førespurnad om føremål for bygg
 12. Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger
 13. Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11
 14. Beregning av bebygd areal
 15. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
- Nr. 1/ 2002**
1. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
 2. Vedrørende klage over kommunens avslag på søknad om påbygg på eksisterende bygning i område som omfattes av reguleringsplan fra 1956. Spørsmål om etasjetall
 3. Spørsmål om gyldigheten av reguleringsbestemmelser om forbud mot utvendig lagring i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26
 4. Klage over vedtak angående terrengeingrep
 5. Utvidelse av hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen
 6. Vedrørende fortolkning av plan- og bygningslovens § 66 nr 2 om sikret

- bortledning av avløpsvann i samsvær med forureningslovens bestemmelser som vilkår for fradeling av byggetomt
7. Spørsmål om rettsvirkningen av en reguleringsplan for eiendom som benyttes i strid med opprinnelig tilatelse
 8. Klage over pålegg om fjerning av vei
 9. Vedrørende uttrykket "konsentrert småhusbebyggelse"
 10. Vedrørende byggeavstandsgrensene etter veglovens bestemmelser i regulerte områder
 11. Ny motorveibru- midlertidig bygge- og deleforbud
 12. Foreleggning av utkast til utredningsprogram og vurdering av utredningsplikt
 13. Vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov
 14. Henvendelse vedrørende fleksible energiløsninger og begrensningsprogram av energi/effektbruk ved hyttebygging
 15. Begjæring om omgjøring av Miljøverndepartementets vedtak - reguleringsformålet friområde og byggeområde i kommuneplan
 16. Henvendelser vedrørende måle- regler-, gesimshøyde og mønehøyde

Nr. 2/2000

1. Adkomstbrygge i LNF-området Agder lagmannsrett
2. Virkning av midlertidig bygge- og deleforbud for meldepliktige arbeider som ikke er igangsatt - dom Tønsberg Byrett
3. Plan- og bygningslovens § 26 - reguleringsbestemmelser om støy - uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling
4. Driftshytte i LNF-område - uttalelse fra Sivilombudsmannen
5. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
6. Tolkningen av pbl § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7
7. Foreleggning av utredningsprogram

8. Planlegging av fritidsbebyggelse
9. Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål
10. Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33
11. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan
12. Spørsmål om reguleringsformål (pbl § 25) - forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg
13. Plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr 4 - forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen
14. Reguleringsformålet bolig- utleie til overnatting i strid med formålet?
15. Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner

Nr. 1/2000 (juni 2000)

1. Golfbaner - forholdet til kommunal arealplanlegging
2. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder - "varegrupper som er plasskrevende" - lystbåter
3. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder - "varegrupper som er plasskrevende" - supplerende varegrupper
4. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder - detaljhandelspark
5. Samtykke etter § 2 i RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder - bruksendring fra kontorer til salgslokaler
6. Oppføring av bolig - beregning av etasje, høyde, plassering på tomta - forholdet til reguleringsplan. Sivilombudsmannens uttalelse av 13. april 1999
7. Beregningen av grad av utnyttning etter byggeforskriftenes kap III

8. Vedrørende forståelsen av reguleringsformålet "Bygninger for lett industri".
9. Reguleringsformålene friområde og friluftsområde - gjennomføring ved ekspropriasjon - innløsning
10. Mulighet for sikring av verneverdig bebyggelse gjennom kommuneplan og reguleringsplan
11. Skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen
12. Byggeforbudet i strandsonen - unntak for atkomstbrygger
13. Planbegrepet "LNF"
14. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og fra turistanlegg til privateide hytter
15. Spørsmål i tilknytning til utvidelse av fritidsbebyggelse i LNF-område - § 20-4 annet ledd bokstav e
16. Fradeling til uendret bruk - Borgarting Lagmannsretts dom av 17. september 1999

Nr. 1/99 (mai 1999)

1. §§20-4 og 7: Spørsmål om bygging av hytter som ledd i utmarksnæring.
2. Pbl. og kommuneloven: Spørsmål om delegasjon av myndighet til lagt det faste utvalg for plansaker til bygningssjefen.
3. § 119: Rettsvirkning av bebyggelsesplaner vedtatt før pbl trådte i kraft. Reguleringsbestemmelser i eldre reguleringsplaner som hjemmel for å utarbeide bebyggelsesplaner med rettsvirkning. Tolkning av bestemmelser om bygningers etasjetall og høyde i tidligere reguleringsplaner.
4. §§ 25, 27: Reguleringsmessige forhold rundt fritidsbebyggelse. Inn-tegning av tomtegrenser - dispensasjon.
5. §§ 93 og 7 Fvl § 35: Bruksendring fra forretning til kafé. Spørsmål om adgang til å stille vilkår om begrensningsprogram ved innvilgelse av dispensasjon.
6. Forskrift om KU § 4: Spørsmål om det er tiltaket direkte eller indirekte som må medføre støy for å utløse konsekvensutredningsplikt

etter forskrift om konsekvensutredninger.

7. §§ 119 og 82: Spørsmål om godkjent disposisjonsplan som er påbegynt/ gjennomført før pbl trådte i kraft, er rettslig bindende og kan gjennomføres.
8. § 27-1: Om uttalelsesfrister ved foreleggelse av forslag til reguleringsplan overfor statlig myndighet, samt fylkesmannens rolle og oppfølgingsansvar vedrørende ressursforvaltning - sand og grus.
9. PBL og vassdragsl.: Spørsmål om bruk av plan- og bygningsloven ved vannkraftutbygging.
10. §§ 81, 84 og 93: Diverse spørsmål om hvordan jakttårn skal behandles i forhold til plan- og bygningslovens regler.
11. § 20-4: Spørsmål om kartframstilling og tegnforklaring i kommuneplanens arealdel for LNF-områder og båndlagte områder.
12. § 85: Oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. langs kysten.

Nr. 1/98 (juni 1998)

1. §§ 7,93,63: Rekkefølge for saksbehandling i saker som både krever dispensasjon fra plan og vedtak etter jordloven.
2. §§ 7 og 20-4: Dispensasjon fra plan i LNF-område ved fradeling av bebygget tomt fra landbrukseiendom - betydning av at den faktiske bruk er endret fra landbrukseiendom til fritidseiendom.
3. § 7: Spørsmål om hvorvidt tilbakesendelse av dispensasjonssaker til kommunen avbryter den frist kommunen har satt for uttalelse.
4. § 33: Om adgang til å fatte nytt vedtak om bygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversett.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggeområde i reguleringsplansom stiller krav om kulturminneundersøkingar.
7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som

setter forbud mot gjerder i hytteområder.

8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.
9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger - fortolkninger.

Nr. 1/97 (juli 1997)

1. §§ 7, 20-4: Styring av hyttebygging.
2. §§ 20-4, 20-6: Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.
3. §§ 7, 20-4, 20-6, 93: Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.
4. § 20-4: Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.
5. §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1: Behandlingsmåten for kommune(del) planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.
6. § 9-1: Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter plan- og bygningsloven til kommunedelsutvalg.
7. §§ 7, 20-4: Pbl § 7 og delegasjoner etter jordloven - behandling av dispensasjonssøknader.
8. Utdrag fra foredrag: Plan- og bygningsloven - Ledninger og linjestykk.
9. § 27-2 m. fl.: Departementets behandling av reguleringssaker for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrenning av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslov givningen.

Nr. 1-96 (juni 1996)

1. Pbl. §17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedrørende flytebrygge og bøye.
2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav

om opphevelse av fylkesmannens vedtak vedrørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).

3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».
4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.
5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.
6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.
7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.
8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.
9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.
10. § 20-4 annet ledd, a: Bruk av bebyggelsesplan for jernbanestrekning.
11. § 84: Lavspentlinjer i luft - forholdet til pbl og kommuneplanen.
12. § 26: Reguleringsbestemmelser med forbud mot brøyting av veier.
13. § 26: Bruk av pbl § 26 på veganlegg/bruer.
14. § 33: Midlertidig forbud mot deling og byggearbeide der regulering setter krav om bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging.
15. § 15: Fylkesmannens habilitet og kompetanse som klageinstans ved klage over kommunestyrets reguleringsvedtak.

Nr. 2/96 (desember 1996):

1. §§ 7, 20-4, 81, 93: Skoghushvæere eller fritidshus. Dispensasjon. Forvaltningens frie skjønn. Myndighetsmisbruk. Dom av 28. oktober 1996 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. §§ 7, 15: Dispensasjon. Kommunalt utvalgs klagerett. Ugyldighet. Forskjellsbehandling. Dom av 25. oktober 1996 fra Tønsberg byrett.

3. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Fradeling av bebyggd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.
4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punkt-feste.
5. §§ 18, 29: Bruk av statlig (regulerings-)plan i fiskerihavner.
6. §§20-1 og 20-4: Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan.
7. § 30: Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling.
8. Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6: Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis.
- 9 §§ 26, 110 og 112: Regulering av sjøflytrafikk.
- 10 §§ 7, 20-4, 20-6 og 31: Diverse planspørsmål.

Nr. 1-95 (mai).

1. Områder for Forsvaret, jf PBL § 20-6 annet ledd, virkninger av kommuneplanen. PBL § 20-4 første ledd nr. 4.
2. Virkning av kommuneplanens arealdel i forhold til tidligere reguleringsplan. PBL § 20-6 tredje ledd.
3. Reguleringsbestemmelser for pukkverk. PBL § 26 første ledd.
4. Bebyggelsesplan - hjemmelsgrunnlag for utarbeidelse. PBL § 28-2 første ledd.
5. Planrekkefølge reguleringsplan - bebyggelsesplan. PBL § 28-2.
6. Krav om melding - forespørsel fra en industribedrift. PBL § 33-3 tredje ledd.
7. Tiltakshavers manglende oppfølging av godkjenningsbrevet. PBL Kap. VIIa.
8. Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.

Nr. 2-95 (desember 1995)

- Temanummer om dispensasjon etter PBL § 7.
1. Bruksendring av industrilokale til forretning.

- Dom av 12. desember 1994 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. Byggeforbud for fritidsbebyggelse i 100-metersonen - det rettslige grunnlag for dispensasjonsadgangen. Dom av 11. desember 1992 fra Agder lagmannsrett.
 3. Spørsmål om bruksendring - dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av dagligvarehandel i regulert industriområde. Uttalelse av 10. august 1994 fra Sivilombudsmannen.
 4. Om dispensasjonskompetanse etter PBL § 7. Brev av 14. januar 1994 fra Miljøverndepartementet.
 5. Om RPR for Oslofjorden - dispensasjon. Brev av 27. april 1995 fra Miljøverndepartementet til en fylkesmann.
 6. Om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Brev av 8. august 1994 fra Justisdepartementet (Lovavdelingen) til Miljøverndepartementet.

Nr. 1-93

1. Innledning.
2. Forskrift om unntak fra klagereglene i forvaltningsloven med hjemmel i § 28 tredje ledd, for så vidt gjelder vedtak om arealdel i kommuneplanen etter plan- og bygningsloven § 20-4.
3. Spørsmål i tilknytning til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84.
4. Vedrørende hytter i LNF-områder og begrepet «stedbunden næring», jf plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c.
5. Vedrørende hytter/utleiehytter i landbruksområder.
6. Spørsmål vedrørende reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26 sammenholdt med lovens krav til vann, vei og avløp etter § 67.
7. Utdrag av Høyesteretts dom vedrørende Gaulosen naturreservat - om reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.

8. Krav til kunngjøring og varsel av reguleringsarbeid etter plan- og bygningsloven § 27-1.
9. Spørsmål vedrørende pbl § 20-4 andre ledd.
10. Rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
11. Bruk av betegnelsen «frioråde» i kommuneplanens arealdel.
12. Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
13. Deling av eiendom - Jordskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

Nr. 1-91 (mars).

1. Godkjenningsbrev for Opplands fylkesdelplan for å styrke høyere utdanning, videregående opplæring, forskning og utvikling.
2. Reguleringsformål og reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven.
3. Statlige og fylkeskommunale myndigheters oversittelse av frister ved kommunal planlegging.
4. Prosjekt om fysiske miljøkvaliteter.
5. Om kommuneplanens arealdel og utløpet av midlertidig plankrav etter plan- og bygningsloven § 117 den 1. juli 1991.

Nr. 1-90 (oktober).

1. Arealdelen til kommuneplan - Rammeplan for avkjørsler - utleieenheter i LNF-områder.

Nr. 2-89 (august).

1. Spørsmål om rekkevidden av plan- og bygningslovens § 33 i forhold til gitte byggetillatelser etter plan- og bygningslovens § 93.
2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

Nr. 1-89 (januar).

1. Fritidsbebyggelse i strandområder - tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2, jf § 20-4 bokstav c.

- Oppheving av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Spørsmål om hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser som fastsetter at ledninger skal føres fram i jordkabler.
 - Arealdelen i kommuneplan - spørsmål om innsigelsesrett for nabo-kommune i.h.t. plan- og bygningslovens § 20-5 tredje ledd.
 - Forholdet mellom bestemmelser til kommuneplanens arealdel, bebyggelsesplan og lovens krav om bebyggelsens høyde.
 - Bruk av bakgrunnsareal som virkemiddel i planleggingen etter plan- og bygningsloven.
 - Reguleringsbestemmelser om antall boenheter - Plan- og bygningslovens § 26.



FOTO: SHUTTERSTOCK.COM



B ØKONOMI
ÉCONOMIQUE



NORGE P.P. PORTO BETALT

Reuradresse
Miljøverndepartementet -
avd. for Regional planlegging,
Postboks 8013 Dep,
0030 Oslo

Utgiver: Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging

Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo
Tlf.: 22 24 59 02 Telefax: 22 24 27 59
<http://www.regjeringen.no/planjuss>

Redaktører: Ingeborg Sæveraas
og Martine Løvdal

Alle foto: Jan Hausken/Miljøverndepartementet
Foto side 62-63: Shutterstock.com

Grafisk produksjon:
Grafisk Form AS/Merkur-Trykk AS
Opplag: 1800
T-1511 B
ISSN 1890-4904

Flere eksemplarer kan bestilles hos
Klima- og forurensningsdirektoratet:
bestilling@klif.no

