



## **Forskrift om samvirke mellom bestemmelsen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og bestemmelsene i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71**

Dato	15.06.2009 nr. 669
Departement	Miljøverndepartementet
Publisert	I 2009 hefte 7 s 1266
Ikrafttredelse	01.07.2009
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2008-06-27-71-§34-2
Kunngjort	19.06.2009 kl. 16.45
Rettet	23.06.2009 (§ 16, kommentarer)
Journalnr	2009-0561
Korttittel	Forskrift om samvirke mellom gml og ny pbl.

---

## **Innholdsfortegnelse**

<b>Forskrift om samvirke mellom bestemmelsen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og bestemmelsene i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71.....</b>	<b>1</b>
<b>    Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>
<b>    Kommentarer til de enkelte bestemmelser.....</b>	<b>4</b>

**Hjemmel:** Fastsatt av Miljøverndepartementet 15. juni 2009 med hjemmel lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 34-2 siste ledd.

### **§ 1. Virkeområde**

Forskriften angir hvordan reglene i plandelen skal virke sammen med de ikke opphevede reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77, kapittel VIII-XXI, heretter kalt pbl.85.

### **§ 2. Tiltak**

I § 1-6 i plandelen, skal første ledd vise til § 93 i pbl.85 i stedet for til § 20-1. I annet ledd, første punktum skal det i stedet for til kapittel 20 vises til kapittel XVI. Saksbehandling, ansvar og kontroll, i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for opplistingen i a)-c) vises til § 93 annet ledd i pbl.85.

### **§ 3. Felles behandling av plan- og byggesak**

I § 1-7 i plandelen skal det i stedet for til § 21-4, i tillegg til § 12-5 i plandelen også vises til § 95 i pbl.85.

### **§ 4. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

I § 11-6 tredje ledd i plandelen skal det i stedet for til § 20-1 a-m vises til § 93 i pbl.85.

### **§ 5. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

I § 11-9 nr. 2 i plandelen skal det i stedet for til § 17-2 vises til § 64b i pbl.85.

I nr. 3 første punktum skal det i stedet for til § 18-1 vises til § 67 i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for til § 27-5 vises til § 66a i pbl.85.

I nr. 5 skal det i stedet for til § 28-7 og § 31-6 vises til § 69 og § 91a i pbl.85.

### **§ 6. Bestemmelser til arealformål**

I § 11-10 nr. 5 i plandelen skal det i stedet for til § 20-4 vises til § 86 i pbl.85.

### **§ 7. Reguleringsplan**

I § 12-1 tredje ledd i plandelen skal det i stedet for til § 20-1 vises til § 93 i pbl.85.

### **§ 8. Rettsvirkning av reguleringsplan**

I § 12-4 andre ledd i plandelen skal det i stedet for til § 31-2 vises til § 87 i pbl.85.

I tredje ledd skal det i stedet for til § 20-1 a-m, § 20-2 og § 20-3 vises til § 81, § 86a, § 86b og § 93 i pbl.85. I fjerde ledd skal det i stedet for kapittel 16 vises til kapittel VIII i pbl.85. I siste ledd, siste punktum, skal det i stedet for § 21-9 vises til § 96 i pbl.85.

### **§ 9. Bestemmelser i reguleringsplan**

I § 12-7 nr. 8 i plandelen skal det i stedet for til § 27-5 vises til § 66a i pbl.85. Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg vil være avhengig av kommunal vedtekt til § 66a.

### **§ 10. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel**

Bestemmelsene i § 21. Innløsning i pbl.85 gjelder fortsatt og skal anvendes også på innløsningskrav på planer vedtatt etter ny plandel.

### **§ 11. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan**

Bestemmelsene i § 42. Grunneiers rett til å kreve innløsning i pbl.85, gjelder fortsatt og skal anvendes også på innløsningskrav på planer etter ny plandel.

**§ 12. Erstatning for tap ved reguleringsplan**

Bestemmelsen i § 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan i pbl.85 skal fortsatt gjelde og skal anvendes også mot erstatningskrav som følge av planer vedtatt etter ny plandelen.

**§ 13. Dispensasjon**

Bestemmelsene i § 19-1, § 19-2, § 19-3 og § 19-4 gjelder også for behandlingen av søknader om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av pbl.85. Søknader som er sendt kommunen før ny plandelen trer i kraft skal behandles etter § 7 i pbl.85.

I § 19-1 i plandelen skal det i første punktum i stedet for til § 21-3 vises til § 94 i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for kapittel 20 vises til § 93 i pbl.85.

**§ 14. Opparbeidelsesplikt**

§ 67 og § 67a i pbl.85 som fortsatt gjelder skal også gjelde for planer vedtatt med hjemmel i plandelen.

**§ 15. Utbyggingsavtaler**

Kapittel XI-A i pbl.85 gjelder også for kommunale arealplaner som er vedtatt i medhold av plandelen.

**§ 16. Gebyr**

§ 109. Gebyr i pbl.85 skal også gjelde for behandlingen av private forslag til detaljregulering etter plandelen. Adgangen til å kreve gebyr er begrenset til kommunens arbeide med forslaget inntil det besluttes at planen skal fremmes, jf. § 12-11 i plandelen.

**§ 17. Sanksjoner**

Kapitlene XVIII og XIX i pbl.85 skal også gjelde ved overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av plandelen.

I § 110 nr. 4 i pbl.85 skal det også vises til dispensasjon etter kapittel 19 i plandelen og til § 11-6 og § 12-4 i plandelen. I § 111 nr. 1 i pbl.85 skal det også vises til § 19-3 i plandelen. I § 112 nr. 1. i pbl.85 skal det også vises til påbud eller forbud gitt i eller i medhold av bestemmelsene i plandelen.

**§ 18. Vedtekter**

Vedtekter gitt i medhold av § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd i pbl.85, etter ikrafttreden av plandelen, faller bort senest åtte år etter tidspunktet for ikrafttreden av plandelen, jf. § 34-2 niende ledd.

**§ 19. Ikrafttreden**

Forskriften trer i kraft 1. juli 2009.

**Kommentarer til de enkelte bestemmelser***Kommentar til § 1*

Forskriften er nødvendig fordi bestemmelsene i plandelen nå viser til byggesaksbestemmelser som ennå ikke er trådt i kraft. Forskriftene er av rent teknisk karakter og innebærer ingen rettslige endringer.

*Kommentar til § 2*

§ 1-6 i plandelen angir hvilke tiltak som omfattes av loven. De bestemmelser det vises til i byggesaksdelen er ennå ikke satt i kraft. Forskriften viser til de relevante bestemmelsene i pbl.85.

Det er ikke vist til § 85 om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg i pbl.85. Det innebærer at slike tiltak i utgangspunktet ikke vil bli omfattet av byggeforbudet langs sjøen i § 1-8 eller av rettsvirkningen av planer etter § 11-6 eller § 12-7. Plasseringen av slike tiltak vil da frem til ny byggesaksdel

trer i kraft, styres av § 85 i pbl.85 og av de kommunale vedtekter som er gitt til denne bestemmelsen. Av § 85 første ledd fremgår det at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke må plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. Det forutsettes at kommunen ved vurderingen av om disse kriteriene er oppfylt legger stor vekt på hensynet bak det generelle byggeforbudet i strandsone og forliggende planer etter plan- og bygningsloven.

#### *Kommentar til § 3*

Bestemmelsen skal sikre at plandelens hjemmel for felles behandling av plan- og byggesak skal kunne tas i bruk når loven trer i kraft ved at det vises til de fortsatt gjeldende bestemmelsene om behandlingen av byggesøknaden i § 95 i pbl.85.

#### *Kommentar til § 4*

§ 11-6 tredje ledd i plandelen fastslår at kommuneplanens arealdel skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av hva som er tiltak. Forskriften viser til den fortsatt gjeldende bestemmelse i § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse, i pbl.85.

#### *Kommentar til § 5*

Frem til ny byggesaksdel trer i kraft vil rammene i de bestemmelser det vises til i pbl.85 gjelde.

Generelle bestemmelser etter § 11-9 i plandelen skal erstatte kommunale vedtekter etter pbl.85. § 11-9 nr. 2 gir hjemmel for å gi bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler. Forskriften viser til bestemmelsene om utbyggingsavtaler i pbl.85 som fortsatt gjelder.

Nr. 3 gir hjemmel for å gi bestemmelser om krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med bygge- og anleggstiltak. Forskriften viser til bestemmelser i § 67 om krav om opparbeiding av veg, og hovedledninger for vann- og avløpsvann og § 66a om fjernvarmeanlegg, i pbl.85 som fortsatt gjelder og som omhandler forhold det kan gis bestemmelser om. Disse bestemmelsene inneholder også hjemler for å gi kommunale vedtekter. Bestemmelsene i § 11-9 skal erstatte disse vedtektene. Når byggesaksdelen av loven trer i kraft vil disse hjemlene falle bort. De bør derfor ikke benyttes etter at plandelen er trådt i kraft, jf. § 17 i forskriftene nedenfor.

Nr. 5 gir bl.a. hjemmel for å gi bestemmelser om leke- og uteoppholdsarealer, frikjøp av parkeringsplasser og utnyttning av boligmassen. Forskriften viser til § 69 om den ubebygde del av tomta og fellesareal og § 91a om bruksendring og riving av bolig i pbl.85, som fortsatt gjelder. Disse bestemmelsene inneholder også hjemler for å gi kommunale vedtekter. Bestemmelsene i § 11-9 skal erstatte disse vedtektene. Når byggesaksdelen av loven trer i kraft vil disse hjemlene falle bort. De bør derfor ikke benyttes etter at plandelen er trådt i kraft, jf. § 17 i forskriftene nedenfor.

#### *Kommentar til § 6*

§ 11-10 nr. 5 i plandelen gir hjemmel for å gi bestemmelser til arealformålet Forsvaret i kommuneplanens arealdel. Forskriften viser til § 86 om hemmelige militære anlegg i pbl.85, som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 7*

§ 12-1 i plandelen angir hvilke tiltak som krever reguleringsplan. For slike tiltak kan det ikke gis byggetillatelse før reguleringsplan foreligger. Forskriften viser til § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse i pbl.85, som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 8*

§ 12-4 i plandelen har bestemmelser om rettsvirkningen av reguleringsplan. Andre ledd omtaler spesielt bruksendring. Forskriften viser til § 87 om endring reparasjon eller bruksendring mv. av bestående bygg i pbl.85, som fortsatt gjelder.

Tredje ledd fastslår at reguleringsplanen skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse mv. Forskriften viser til § 8 om driftsbygninger i landbruket, § 86a om mindre tiltak på bebygd eiendom, § 86b om byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts eiendom og § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl.85, som fortsatt gjelder.

Fjerde ledd fastslår at reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon. Forskriften viser til kapittel VIII om ekspropriasjon i pbl.85, som fortsatt gjelder.

Siste ledd omhandler frist for å sette i gang bygge- og anleggstiltak etter planen og forholdet til rammetillatelse. Forskriften viser til § 96 om bortfall av tillatelse i pbl.85, som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 9*

§ 12-7 i plandelen gir hjemmel for å gi bestemmelser til reguleringsplan. Etter nr. 8 kan det settes krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Forskriften viser til § 66a om fjernvarmeanlegg i pbl.85, som fortsatt regulerer dette forholdet. Det innebærer at det må fortsatt være gitt kommunal vedtekt etter § 66a for å kreve tilknytning til fjernvarmeanlegg.

#### *Kommentar til § 10*

Plandelen har egne bestemmelser om grunneiers rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel i kapittel 15. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 21 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet.

#### *Kommentar til § 11*

Plandelen har egne bestemmelser om grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan i kapittel 15. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 42 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet.

#### *Kommentar til § 12*

Plandelen har egne regler i kapittel 15 som regulerer erstatningsplikten for tap ved reguleringsplan. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 32 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet.

#### *Kommentar til § 13*

§ 7 om dispensasjon i pbl.85 oppheves ved ikrafttreden av ny plandel. Første ledd i § 13 i forskriften sikrer at det fortsatt kan gis dispensasjoner fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av byggesaksdelen. Det legges til grunn at de nye bestemmelsene i kapittel 19 i plandelen skal gjelde fra søknadstidspunktet slik at søknader om dispensasjon som er sendt kommunen før plandelen trer i kraft behandles etter gammelt regelverk.

§ 19-1 om søknad om dispensasjon, viser til § 21-3 om nabovarsel i byggesaksdelen. Forskriften viser til reglene om dette i § 94 om søknad om tillatelse og nabovarsel og til § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse i pbl.85, som fortsatt skal gjelde.

#### *Kommentar til § 14*

Hensikten med bestemmelsen er å presisere at § 67 om opparbeiding av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann og § 67a om opparbeiding fellesareal og av parkbelte i industriområdet også gjelder for planer utarbeidet i medhold av ny plandel.

#### *Kommentar til § 15*

Hensikten med bestemmelsen er å presisere at kapittel XI-A om utbyggingsavtaler i pbl.85, som fortsatt gjelder, også skal kunne anvendes på planer utarbeidet etter ny plandel.

#### *Kommentar til § 16*

Hensikten med bestemmelsen er å presisere at § 109 om gebyr i pbl.85, som fortsatt gjelder, også skal kunne brukes som hjemmel kommunens behandling av private forslag til detaljregulering etter ny plandel.

#### *Kommentar til § 17*

Hensikten med bestemmelsen er å presisere at kapitlene XVIII om straffeansvar og XIX om ulovlig byggearbeid, også skal kunne anvendes på overtredelser av bestemmelsen i plandelen.

*Kommentar til § 18*

Hensikten med bestemmelsen er å presisere at eventuelle vedtekter som kommunen gir i medhold av bestemmelser i pbl.85 som er foreslått opphevet i ny byggesaksdel, følger regelen i § 34-2, niende ledd i plandelen om at de faller bort senest åtte år etter tidspunktet for ikrafttrede av plandelen.

*Kommentar til § 19*

Forskriften trer i kraft samtidig med ny plandel til plan- og bygningsloven.