



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

Til fylkesmennene
og fylkeskommunene

Rundskriv T-4/80

Februar 1980

VEDRØRENDE FELLESAREAL OG FRIOMRÅDER M.V. ETTER BYGNINGSLOVENS BESTEMMELSER.

På bakgrunn av henvendelser fra fylkene vedrørende fellesareal, friområder og friluftsområder i reguleringsplansammenheng etter bygningsloven, har vi funnet grunn til å komme med noen nærmere presiseringer i dette rundskrivet.

Fellesareal.

Et fellesareal for flere eiendommer etter bestemmelsene i bygningslovens § 26 nr. 1 f er et areal som forutsettes utlagt for en bestemt gruppe eiendommer. Arealet må derfor inngå i reguleringsplanen på en slik måte at det klart skiller seg ut fra offentlige friområder, trafikkområder o.l. Videre må det klart framgå av planen hvilke eiendommer fellesarealet gjelder for. Et slikt fellesareal for flere eiendommer gir kommunen og privat grunneier ekspropriasjonsrett, jfr. bestemmelsene i bygningslovens § 35 nr. 1 d og § 38 annet ledd.

Om refusjon for fellesarealet vises til bestemmelsene i bygningslovens § 52.

Eierne av fellesarealet vil også kunne gjerde inn fellesarealet, jfr. ellers § 103 nr. 2.

Det følger av dette at reguleringsplanen ikke kan utformes slik at den forutsetter at et fellesareal for flere eiendommer også skal nyttes av allmennheten, f.eks. at en felles atkomst for flere eiendommer er forutsatt nyttet av allmennheten som atkomst til et offentlig friområde.

Et fellesareal for flere eiendommer kan ha atkomst fra offentlig veg eller friområde, men selve fellesarealet skal ikke fungere som offentlig friområde.

I allerede utbygde områder kan regulering av nye fellesarealer by på vanskeligheter, særlig når det gjelder krav om refusjon i samband med gjennomføringen.

Bestemmelsene i bygningslovens § 69 gjelder ubebygd del av en tomt. I medhold av vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 kan kommunen fastsette bindende bestemmelser om utforming av denne del av tomten. Denne bestemmelse om vedtekt gjelder imidlertid ikke ubebygd del av tomt for eldre bebyggelse. Bestemmelsene i bygningslovens § 69 som administreres av Kommunaldepartementet, kommer imidlertid til anvendelse i både regulerte og uregulerte områder.

Friområder.

Et friområde i medhold av bygningslovens § 25 nr. 4 er et område som, i motsetning til et fellesareal for flere eiendommer, eies av det offentlige og er tilgjengelig for allmennheten. I regelen er det forutsetningen at dette området skal opparbeides av kommunen. Til dette område har kommunen en direkte ekspropriasjonsrett etter bestemmelsene i bygningslovens § 35 nr. 1, 2. ledd. Dette reguleringsformålet gir videre grunneieren i visse tilfelle rett til å kreve innløsning etter bestemmelsene i bygningslovens § 42.

Friluftsområde.

Reguleringsformålet friluftsområde etter bygningslovens § 25 nr. 6 er tenkt nyttet for store sammenhengende områder utenfor tettsteder som er brukt eller skal brukes av allmennheten til friluftsliv, og hvor friluftstinteressene er eller vil være mer tungtveiende enn f.eks. landbruks- og skogbruksinteressene. Slike områder vil ofte kunne nyttes som vanlig i landbruksøyemed av grunneieren og det vil i alminnelighet ikke foretas opparbeiding av kommunen.

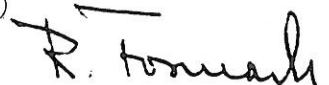
Generell kommentar.

Vi vil understreke at man ikke kan velge mellom de tre nevnte reguleringsformål etter eget forgodtbefinnende for å slippe "billig" fra det. Et hvert reguleringsformål må være saklig begrunnet.

Vi ber kommunene i nødvendig utstrekning bli gjort kjent med dette. En del eksemplarer av rundskrivet følger vedlagt.

Med hilsen


Hans Chr. Bugge (e.f.)


R. Fosmark