



Beskyttelse av drikkevannskilder etter plan- og bygningsloven

Fagdirektør Magnar Danielsen

Nettverkssamling Bristol Hotell 1. desember 2022



Beskyttelse av drikkevannskilder - lovverk

En helhetlig forvaltning av råvann bygger på

- Vannforskriften
- Vassdragsloven
- Drikkevannsforskriften
- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Folkehelsesloven

Andre virkemidler

- Klausulering gjennom ekspropriasjon eller frivillig avtale med grunneier

Presentasjonen berører ikke

- Ulovlighetsoppfølging
- Behandling av drikkevann (fysisk fjerning av partikler og desinfeksjon)



Oslos beredskapseksperter tegner nærmest et dommedagsbilde av en situasjon der Oslo går tom for vann. 270 000 vil miste vannet i løpet av få timer, mens byen bare har nødvann til ti tusen.



Nasjonale forventninger 2019-2023

"Det er viktig at vannforekomster som benyttes til vannforsyning beskyttes mot forurensning slik at brukerkonflikter kan unngås og at befolkningen er sikret tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann. Sikring av drikkevannskilder og areal til infrastruktur for vann og avløp er en viktig del av kommunale planer."

"REGJERINGENS FORVENTNINGER:

- fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til og beskytter drikkevannskilder i sin planlegging, slik at behovet for rensing ved produksjon av drikkevann reduseres."

(Teksten i 2011-2015: "fylkeskommunene og kommunene gjennom planleggingen bidrar til å sikre helsemessig trygt drikkevann.«)

Merk: Drikkevann er et nasjonalt hensyn i planleggingen som kan begrunne innsigelse til plan, jf. 5-4 første ledd.



Hvorfor kildebeskyttelse?

- Vannbehandlingen legger til grunn et gitt kvalitetsnivå på råvann
- Tekniske anlegg kan svikte
- De fleste vannbehandlingsanlegg er ikke bygd for å fjerne kjemisk forurensning
- Behov for buffer mot nye ikke kjente trusler og nye sykdomsfremkallende organismer (patogener)
- Langsiktig negativ påvirkning på kilden vil måtte føre til et annet utgangspunkt for vannbehandlingen, f.eks. ekstra tiltak og investeringer som fordyrer

Kilde: Norsk Vann

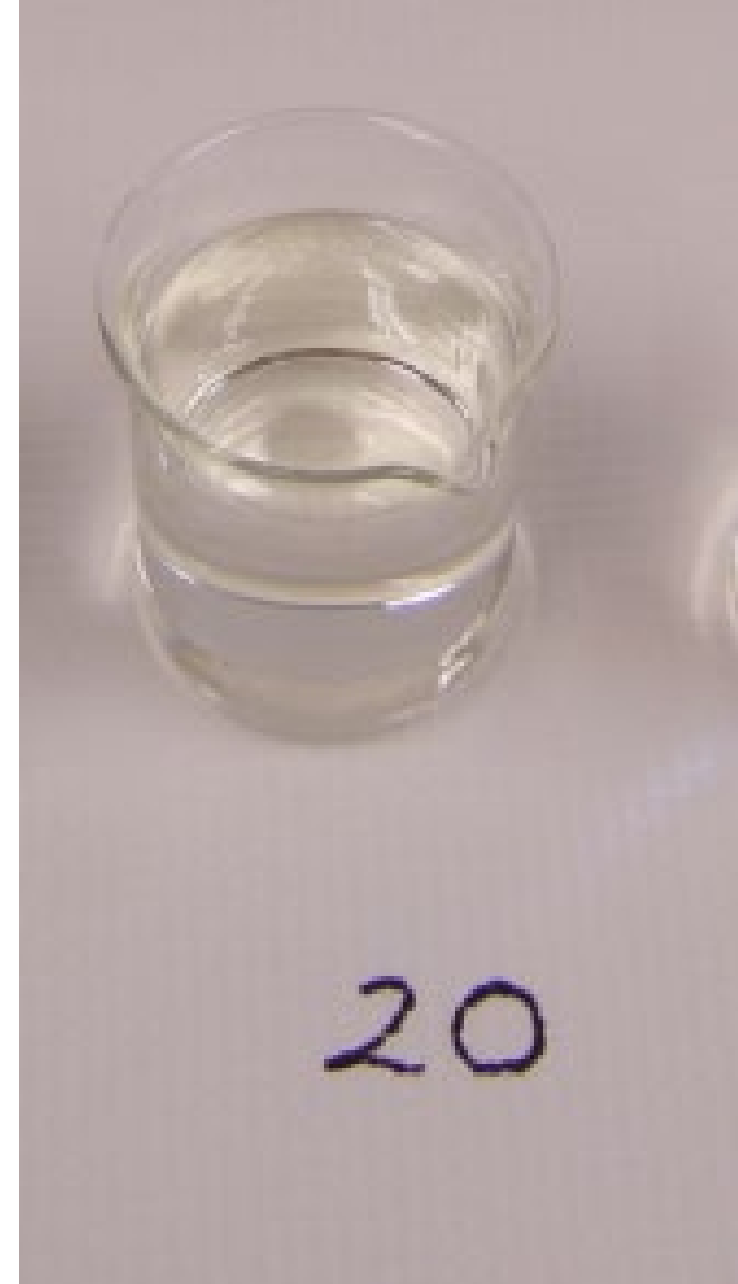


Foto: Glitre vannverk

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)

Forskriften følger opp EU sitt vanndirektiv (2000/60/EF)

§ 1 Formål

- "gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene".
- "sikre at det utarbeides og vedtas regionale forvaltningsplaner med tilhørende tiltaksprogrammer med sikte på å oppfylle miljømålene, og sørge for at det fremskaffes nødvendig kunnskapsgrunnlag for dette arbeidet."

§ 17 Registreringsplikt, overvåking og krav til oppfyllelse av miljømål

- "Alle vannforekomster som brukes til uttak av drikkevann og hvor uttaket er mer enn 10 m³ vann per dag i gjennomsnitt eller forsyner flere enn 50 personer, skal identifiseres og registreres" ...
- Forekomster av overflatevann utpekt som drikkevannskilder og som gir mer enn 100 m³ per dag i gjennomsnitt, skal overvåkes"...
- "Vannforekomster identifisert som drikkevannskilder etter denne bestemmelsen skal oppfylle miljømålene" ...



Foto: Moss kommune (Vannsjø)



Vannressursloven – om vassdrag

§ 13 Grunneiers rådighet

- (1) "Vassdrag tilhører eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold. Når et vassdrag helt eller delvis ligger i sameie, gjelder regler i lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige for forholdet mellom sameierne."
- (4) "**Vassdragsmyndigheten kan fastsette begrensninger i rådigheten over en eiendom av hensyn til fremtidig drikkevannsforsyning som er under planlegging. En slik begrensning kan ikke gjøres gjeldende for mer enn fem år. Vedtaket kan fornyes én gang med opp til fem nye år.**"

Slik båndlegging kan følges opp med båndlegging etter plan- og bygningsloven, jf. § 11-8 d)

- "Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.
- Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år."



Kilde: Christen Ræstad



Vannressursloven - grunnvann



Veileder til vannressursloven og NVEs
behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak

§ 43a. Forvalteransvar og aktsomhetsplikt

- (1) "Enhver skal opptre aktsomt for å unngå at grunnvann påvirkes til skade eller ulempe for allmenne eller private interesser."

§ 44 Rådigheten over grunnvann

- (1) "Grunnvannet tilhører eieren av den grunn som grunnvannet befinner seg i eller under, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold. Ligger en grunnvannsforekomst under flere eiendommer, **ligger den til eiendommene som sameie** med et partsforhold som svarer til hver eiendoms areal på overflaten. Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 10 annet ledd gjelder ikke for disse sameiepartene."

§ 45 konsesjonsplikt for grunnvannstiltak

- Så langt ikke stilt krav om konsesjon.



Drikkevannsforskriften

Hjemlet i matloven

§ 4 Forurensning

- "Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. Der det er fastsatt beskyttelsestiltak etter § 12 eller restriksjoner etter § 26, gjelder forbudet brudd på disse."



Temaveileder:

Drikkevannshensyn i kommunalt, regionalt og statlig planarbeid



Drikkevannsforskriften - beskyttelsestiltak

§ 12 Vannverkseieren skal

- Sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensning.
- Planlegge nødvendige tiltak for å beskytte vanntilsigsområdet og råvannskilden.
- Gjennomføre aktuelle beskyttelsestiltak
- Informere berørte kommuner ved behov for tiltak som krever oppfølging etter § 26.
- Informere allmennheten om forbudet mot forurensning, der dette er relevant. Dette kan for eksempel gjøres med oppslag i vanntilsigsområdet.

§ 26 Kommunen skal

- I samsvar med folkehelseloven kapittel 2 **ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner**, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk.
- Om nødvendig **ta initiativ til interkommunalt plansamarbeid** for å ivareta drikkevannshensynet der vannforsyningssystemet ligger i flere kommuner.
- I samarbeid med vannverkseieren **vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder**. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.



Drikkevannsforskriften

Arealplaner har forrang

Veileder drikkevannsforskriften § 4:

"Der det er gitt tillatelser til potensielt forurensende aktivitet i planbestemmelsene, vil ikke forbudet i § 4 gå foran disse tillatelsene. Da må i stedet vannbehandlingen forsterkes for å sikre at drikkevannet uansett ikke blir forurenset."

Merk:

Dette må forstås slik at der det er et politisk ønske om å drive potensielt forurensende aktivitet i vanntilsigsområdet, må dette kompenseres for med økt grad av vannbehandling slik at det ikke er fare for at drikkevannet blir forurenset. Det vil i utgangspunktet være opp til lokalpolitikere å trekke denne grensen mellom grad av kildebeskyttelse og grad av vannbehandling.

Mattilsynet, fylkeskommunen eller nabokommunene kan fremme innsigelse hvis planen medfører fare for forurensning.

Veileder drikkevannsforskriften

Innhold

1 Formål.....	Formålsparagrafen er en viktig rettskilde
2 Virkeområde.....	Drikkevannsforskriften gjelder for nesten alt drikkevann
	Hvilke regler gjelder for drikkevann på sjøfartøyer og norsk kontinentalskelfartøyer
3 Definisjoner.....	Hva er et distribusjonssystem?
	Hva er drikkevann?
	Hva er enkeltvannforsyning?
	Hva er hygienisk barriere?
	Hva er internt fordelingsnett?
	Hva er produsert vann per døgn?
	Hva er råvann?
	Hva er råvannskilde?
	Hva er sårbar abonnent?
	Hva er vannbehandlingsanlegg?
	Hva er vannforsyningsystem?
	Hva er vanntilsigsområde?
	Hva er vannverkstasjon?



Folkehelseloven

§ 14 Retting

- (1) "Kommunen kan pålegge forhold ved en eiendom eller virksomhet i kommunen rettet hvis forholdet direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helsen eller er i strid med bestemmelser gitt i medhold av dette kapittel. Retting kan bare kreves dersom ulempene ved å foreta rettingen står i rimelig forhold til de helsemessige hensyn som tilsier at forholdet rettes."

§ 15 Tvangsmulkt

- (1) "Kommunen kan ved oversittelse av frist for å oppfylle pålegg om retting av forhold etter § 14 ilegge adressaten for pålegget tvangsmulkt i form av engangsmulkt eller løpende dagmulkt."

§ 16 Stansing

- "Oppstår det forhold ved en virksomhet eller eiendom som medfører en overhengende fare for helseskade, skal kommunen stanse hele eller deler av virksomheten eller aktiviteten inntil forholdene er rettet eller faren er over. Stansing kan om nødvendig gjennomføres med bistand fra politiet."



Foto: Colorbox



Forholdet til allemannsretten, retten til fri ferdsel i vassdrag

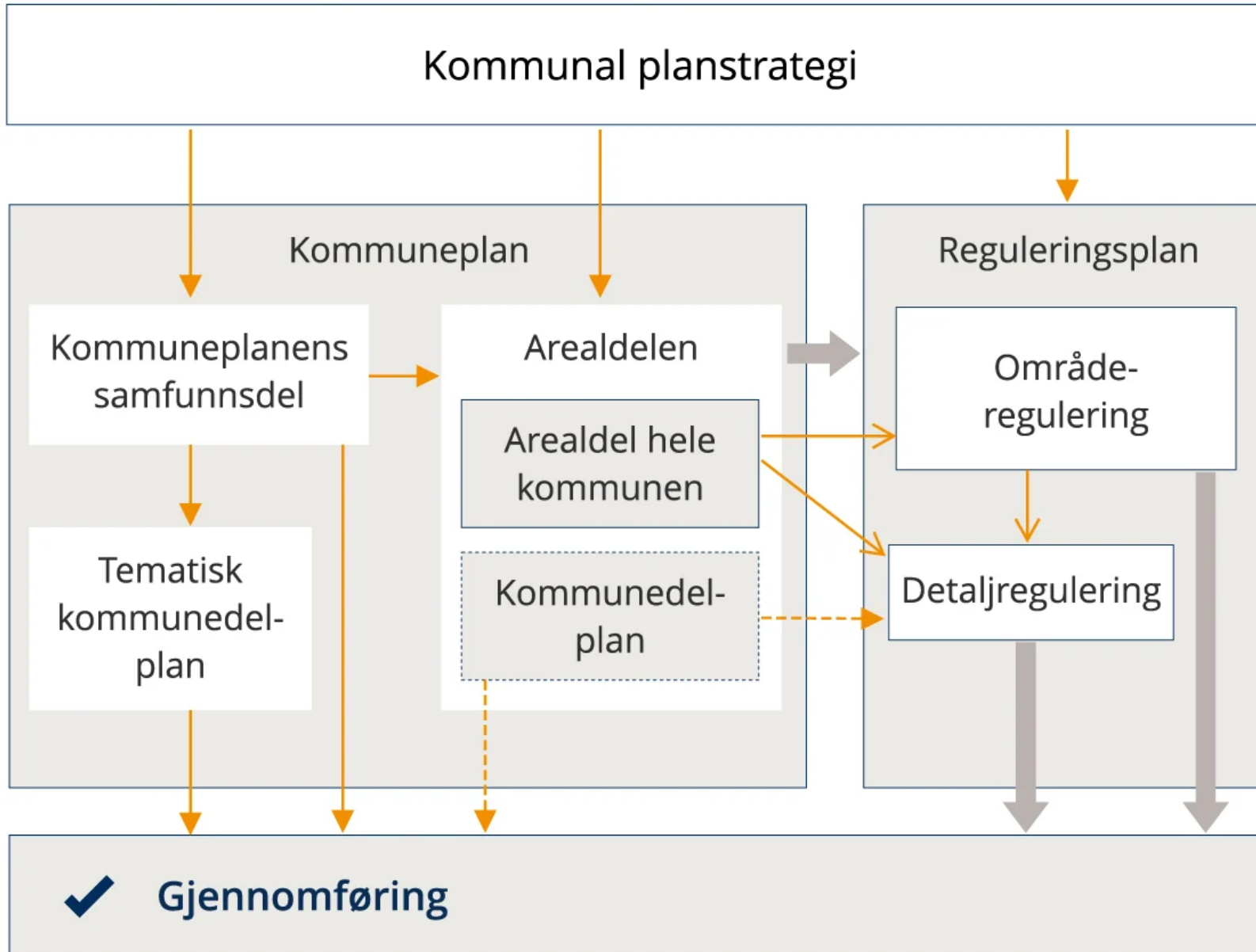
Friluftsloven § 19

- "Utøvelse av allemannsretten etter denne lov gjelder **med de begrensninger som følger av annen lovgivning eller av forskrifter gitt i medhold av lov.**"



Foto: Christen Ræstad





Plan- og bygningsloven

- forebygging av drikkevannshendelser

Planlegging (kommuneplanens arealdel og reguleringsplan)

- § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning
- § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse
- §§ 11-7 og 12-5 Arealformål nr. 6 (bruk og vern av sjø og vassdrag)
- § 11-8 og 12-6 Hensynssoner (sikringsone, båndleggingsone)
- §§ 11-9 til 11-11, 12-7 Planbestemmelser
- § 5-4 Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag
- § 16-2 Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Byggesaksbehandling

- § 13-1 Midlertidig forbud mot tiltak
- § 27-1 Vannforsyning
- § 27-2 Avløp
- § 27-3 Tilknytning til eksisterende private anlegg
- § 29-11 Forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom
- § 31-3 Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

Kap. 32 Ulovlighetsoppfølging



Foto: Christen Ræstad



Aktuelle forbud og begrensninger for å beskytte drikkevannskilder

- **Begrensning av ferdsel rundt og på kilden**

Forbud mot

- motorisert kjøretøy og motorbåt (herunder bobil)
- Leirplass, camping, campingvogn
- bading
- fising
- større arrangementer (hindre lengre tids opphold som kan medføre toalettbesøk, forsøpling mv.)

- **Begrensninger eller forbud mot bruk av visse arealer i nedbørfeltet**

- byggestopp (generelt eller visse typer (f.eks. bolig, hytter, turistanlegg, industri og næringsvirksomhet, lagervirksomhet)
- veitrafikk eller annen samferdsel, vask av kjøretøy, oljeskift

- **Begrensninger for igangværende virksomheter**

- sikring av avløpsledninger (doble rør), ikke punktutslipp og infiltrasjon
- rensing av kloakk eller tilkobling til offentlig avløpsnett, utedo stoppes
- sikring av oljetanker
- veitrafikk: krav om at avrenning avskjæres og behandles, sikring mot utforkjøring
- masseuttak: stoppes
- husdyrhold: stoppes (hund – båndtvang?)
- jordbruksaktiviteter (bruk av gjødsel, kloakkslam, plantevernmidler, hindre avrenning mv.)
- skogsdrift, drivstofflager, fylling av drivstoff, ikke barking av større omfang

- **Gjerder og andre stengsler, skilting**



Foto: Christen Ræstad

Regional plan

§ 8-1 første og andre ledd

- "Regional planmyndighet skal utarbeide regionale planer for de spørsmål som er fastsatt i den regionale planstrategien.
- Kongen kan gi pålegg om å utarbeide regional plan for bestemte virksomhetsfelt, tema eller geografiske områder og gjennom forskrift fastsette nærmere bestemmelser om innhold, organisering og om planen skal godkjennes av Kongen."
- Se drikkevannsressurser i et regionalt perspektiv
- Få kommunene til å samarbeide om felles løsninger og restriksjoner på drikkevannskilder og tilsigsområder
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) er hjemlet i andre ledd, jf. EU vanndirektivet 2000/60/EF

Vannområder
Rogaland



§ 8-5 Regional planbestemmelse

Midlertidig beskyttelse av vannkilde

- (1) "Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser. Bestemmelsen kan fastsette at det for et tidsrom **av inntil ti år nedlegges forbud mot at det blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak** uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med godkjent arealplan etter denne lov."
- (3) "Regional planmyndighet kan, etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner, forlenge forbudet med fem år av gangen."



Foto: Magnar Danielsen



100-metersbeltet langs vassdrag

§ 1-8

- (1) "I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser."
- "(5) For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, **skal kommunen** i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 **vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter** der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt."



Foto: Glitre vannverk



Kommuneplanens arealdel

§ 11- 9 planbestemmelser som kan fastsettes uavhengig av arealformål

Bestemmelser som kan gjøres gjeldende for hele kommunen eller bestemte områder

- **1. Krav om reguleringsplan for visse arealer eller tiltak** (som f.eks. kan true drikkevannskilde)
 - Vil også kunne gjelde tiltak i landbruk og annen stedbundet næring, skytebane mv.
- **3. Krav til nærmere løsninger** for
 - vannforsyning
 - avrenning
 - avløpsløsningerherunder **forbud om eller påbud** om slike løsninger
 - kan stille krav til det enkelte anlegg
 - kan stille krav til utbyggingsvolum
- **4. Rekkefølgekrav**
- **5. Fastsette byggegrenser** (f.eks. for å sikre avstand til drikkevannskilde eller nedbørsfelt)
- **6. Krav til miljøkvalitet** (f.eks. for nye tiltak, eller vesentlig utvidelse eller endring av eksisterende tiltak)
- **8. Krav til forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid**, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og –overvåking i etterfølgende planlegging



Foto: Colorbox



Kommuneplanens arealdel

§ 11-11 planbestemmelser til LNFR-områder, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bestemmelser som kan bidra til å beskytte drikkevannskilden

- **Nr. 1** Krav som gjelder omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift
- **Nr. 3** Krav som gjelder bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn
- **Nr. 5** Forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak for områder inntil 100 meter langs vassdrag. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen
- **Nr. 6** Begrensninger i ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen
- **Nr. 7** Begrense artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres



Foto: Magnar Danielsen (Sandvikselva)



Bestemmelser til LNFR-område, jf. § 11-11 nr. 1

Nærmere om plassering av bygninger i landbruket

- "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-arealet. **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."
- Nr. 5 ... "Dette er en videreføring av dagens regel, og gir kommunen mulighet til å innføre et byggeforbud langt på veg tilsvarende det som gjelder langs kysten. Bestemmelsene må angi konkret hvilke bestemt angitte bygge- og anleggstiltak som skal være forbudt og for hvilke områder langs vassdraget det skal gjelde. **Det legges til grunn at slike bestemmelser ikke skal være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.**" ...



Reguleringsplan

§ 12-7 planbestemmelser

Bestemmelser som uavhengig av arealformål kan bidra til å beskytte drikkevannskilder

- **Nr. 1** Krav til bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet
- **Nr. 2** Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet
- **Nr. 3** Krav til grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold *utenfor* planområdet for å forebygge eller begrense forurensning
- **Nr. 4** Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse og miljø
- **Nr. 9** Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5
- **Nr. 10** Krav til rekkefølge for etablering av tiltak
- **Nr. 11** Krav til detaljregulering (fastsettes ved områderegulering)
- **Nr. 12** krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne



Hensynssone

§§ 11-8 (arealdelen) og 12-6 (reguleringsplan)

Hensynsoner kan benyttes uavhengig av arealformålet

Bokstav a)

- **Sikrings-, støy- og faresoner** med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.
- Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.
 - hensynssone nr. 110 Nedslagsfelt for drikkevann
 - hensynssone nr. 120 Område for grunnvannsforsyning

Bokstav d)

- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (tidsbegr. til 4 år + forlenge)
 - hensynssone nr. 710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- Sone for båndlegging etter andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag
 - hensynssone nr. 740 Båndlegging etter andre lover



Rettsvirkninger av planer

- §§ 11-6 og 12-4 (første og andre ledd)
... "fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. ...

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner."

- § 1-6 første ledd
"Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 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, planbestemmelser og hensynssoner."



Forurensingsforskriften

Sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet

§ 12-16 Forholdet til eksisterende utslipp

- "Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.
- Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist."



Foto: Glitre vannverk



Planers virkning for igangværende virksomhet

- "Ordinært vil rettsvirkningen av planer først og fremst knytte seg til gjennomføringen av nye tiltak etter § 1-6, men planbestemmelser kan også innebære at en virksomhet får skjerpede krav og nærmere rammer. Det kan f.eks. settes arealgrenser for et massetak. Eller at det stilles nærmere krav til utøvelsen av en igangværende virksomhet for å begrense støy og utslipp ut fra nye normer eller for å ta hensyn til fugle- og dyreliv eller behovet for å unngå unødig støy i natur- og friluftsområder. Andre eksempel på regulering av igangværende virksomhet er regulering av ferdsel som omtalt i merknaden til § 11-11 nr. 6, eller restriksjoner på ferdsel og virksomhet i områder som er lagt ut til nedbørsfelt for drikkevann."

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 212



Foto: Glitre vannverk



Når supplere med reguleringsplan?

- "Reguleringsplan må også benyttes i tilfeller som er så inngripende at det kan bli snakk om erstatning for rådighetsinnskrenkninger etter de alminnelige rettsgrunnsetninger som gjelder for dette og når gjennomføringen av planen er avhengig av ekspropriasjon. Dette er nødvendig der det offentlige ønsker å erverve eiendomsretten til et areal eller til å etablere et grunnlag for å begrense eller stanse en igangværende virksomhet på en måte som de ellers ikke har rettslig grunnlag for.
- Det vil også være mange situasjoner der det vil være fornuftig for kommunen å utarbeide reguleringsplan når det skal legges opp til betydelige endringer i eksisterende virksomhet, selv om dette ikke formelt kreves. Da vil prosessen være grundigere, og planvedtaket vil få en mer varig rettsvirkning. Det vil ligge en stor effektiviseringsgevinst i å avklare forhold i plan framfor enkeltsak, og bedre mulighet for lik forvaltningspraksis i likeverdige områder."

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 212-213



Når supplere med reguleringsplan?

Båndlegging

- "Videre vil det måtte kreves reguleringsplan der det skal innføres restriksjoner som har karakter av varig båndlegging, vern eller fredning og der det skal innføres restriksjoner av slik karakter at de vil få vesentlig betydning for igangværende virksomhet."

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 217



Blekkulf Nicholas 6 kl Selvik



Rådighetsinnskrenkninger - erstatning kommuneplan

- Restriksjoner i kommuneplan må grunneier tåle i tråd med hovedprinsippene for erstatning ved rådighetsinnskrenkninger i norsk rett.



Foto: Magnar Danielsen



Rådighetsinnskrenkninger - forholdet til erstatning

- Hovedregelen er ingen erstatning
- Unntak: Dersom rådighetsinnskrenkningen er så tyngende at den må likestilles med ekspropriasjon.
 - Forutsetter en konkret vurdering av restriksjonenes omfang og styrke, og grunneiers situasjon etter inngrepet
 - Høy terskel ("skal meget til", jf. strandlovdommen)
 - Helhetsvurdering ("det ikke er tilstrekkelig for erstatningsansvar at det dreier seg om et vesentlig inngrep. Inngrepet må ha en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering vil være sterkt urimelig om inngrepet skal tåles» (Rt. 2005 s. 469))
- Momenter (Hans Chr. Bugge)
 - Størrelsen av det økonomiske tapet
 - Hvor påregnelig er tapet?
 - Tyngden av restriksjonen: Er det utnyttingsmuligheter i behold?
 - Et viktig spørsmål: Hva hindres grunneieren i å gjøre?
 - Mister adgangen til å bygge noe nytt? Som hovedregel ikke erstatning for ikke å kunne bygge nytt.
 - Inngrep i pågående, tradisjonell utnytting, og foretatte investeringer? Her kan det være aktuelt å gi erstatning.
 - Om inngrepet er varig eller bare midlertidig.



Foto: Colorbox



Rådighetsinnskrenkninger

- særregel erstatning reguleringsplan

- For restriksjoner i reguleringsplan er det gitt en særregel i § 15-3 om erstatning når grunneieren beholder sin eiendom tross reguleringen
 - "Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51."
- Gir på visse vilkår adgang til erstatning for det økonomiske tapet som er en følge av rådighetsinnskrenkningen.



Foto: Magnar Danielsen (Vågå)



Takk for oppmerksomheten!

magnar.danielsen@kdd.dep.no



Kommunal- og
distriktsdepartementet