

Miljøverndepartementet

PLANAVDELINGEN INFORMERER NR 2/96

Desember 1996

Veiledende uttalelser, rettssaker m.v. vedrørende plan- og bygningsloven - til kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn

INNHold

Nr	Pbl §	Tema	Side
1	§§ 7, 20-4, 81, 93	Skogshusvære eller fritidshus. Dispensasjon. Forvaltningens frie skjønn. Myndighetsmisbruk. Dom av 28. oktober 1996 fra Eidsivating lagmannsrett.	3
2	§§ 7, 15	Dispensasjon. Kommunalt utvalgs klagerett. Ugyldighet. Forskjellsbehandling. Dom av 25. oktober 1996 fra Tønsberg byrett.	8
3	§§ 20-4, 20-6, 63, 93	Fradeling av bebyggd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.	13
4	§§ 20-4, 20-6, 63 og 93	Salg av vokterboliger langs en nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punkt feste.	18
5	§§ 18, 29	Bruk av statlig (regulerings-)plan i fiskerihavner.	20
6	§§ 20-1 og 20-4	Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan	22
7	§ 30	Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling	23
8	Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6	Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis	24
9	§§ 26, 110 og 112	Regulering av sjøflytrafikk	25
10	§§ 7, 20-4, 20-6 og 31	Diverse planspørsmål	27

Vedlegg: Oversikt over innhold i tidligere utgaver av "Planavdelingen informerer"

INNLEDNING

I denne utgaven av "Planavdelingen informerer" presenterer vi to dommer, samt et utvalg av Miljøverndepartementets avgjørelser og uttalelser vedrørende plan- og bygningsloven.

Uttalelsene presenteres i redigert og noe tilpasset form i forhold til originalavgjørelsene.

Miljøverndepartementets avgjørelser og uttalelser, samt de uttalelser som blir publisert i Sivilombudsmannens årsmelding, vil bli inntatt i Respons* rettskilderegister.

**Respons rettskilderegister inneholder alle aktuelle rettskilder til plan- og bygningsloven (lov, forskrifter, forarbeider, departementets uttalelser, rundskriv, Sivilombudsmannens uttalelser m.m.). Respons leveres på CD-rom. Norsk Informasjonsteknologi AS (NIT) er tjenesteleverandør og kan gi nærmere informasjon om systemet og eventuelt abonnement. Systemet oppdateres hvert halvår.*

1. SKOGSHUSVÆRE ELLER FRITIDSHUS - DISPENSASJON OG FORVALTNINGENS FRIE SKJØNN - MYNDIGHETSMISBRUK. DOM AV 28. OKTOBER 1996 - FRA EIDSIVATING LAGMANNSRETT

Saken gjelder spørsmålet om gyldigheten av et forvaltningsvedtak.

Saksøker eier gnr 175 bnr 1 i..... Eiendommen består bl.a av 4 skogsteiger. Tre av skogsteigene ligger samlet i nærheten av en ombygget låve som saksøker eier. Teigene er tilsammen ca 38 dekar. Noen hundre meter sørøst for låven og de tre teigene ligger en skogsteig på cirka 52 dekar også eiet av saksøker. Fram til høsten 1991 hadde saksøker et mindre skogshusvære bygget på gnr 134 bnr 1 tilhørende naboen. Saksøker ble i 1991 anmodet av naboen om å flytte skogshusværet til sin egen eiendom, noe saksøker var villig til. Som følge av anmodningen fra naboen startet saksøker forberedelsene til flytting av skogshusværet ved å sette opp grunnmur til nytt husvære samt en mindre utedo. Oppføringen av grunnmur fant sted på den skogsteigen som er på ca 52 dekar.

I august 1991 sendte kommunen, ved teknisk etat, melding om at de påbegynte byggearbeider måtte avklares med kommunen, da det ikke var gitt byggetillatelse. I september 1991 sendte saksøker søknad om flytting av skogshusværet til det sted hvor grunnmur nå var satt opp. Senere ble byggearbeidet gjenopptatt, og det ble satt opp reisverk samt satt på noe ytterkledning. Det var opprinnelig meningen å benytte materialene fra det gamle skogshusværet, men disse var i så dårlig forfatning at dette ikke var mulig.

I oktober 1991 avga miljøvernrådsgiver i kommunen innstilling til miljøvernutvalget med slik forslag til vedtak:

“Miljøvernutvalget anbefaler overfor Teknisk hovedutvalg å avslå søknaden om byggetillatelse for hytte/skogshusvære på

Begrunnelsen for avslaget var hensynet til natur- og miljøverdier samt landskapshensyn, idet plasseringen ville virke skjemmende for omgivelsene.

Senere i oktober 1991 fattet landbrukskontoret i kommunen slikt vedtak:

“Omdisponering av inntil 1,0 da. skogsmark av 175/1 godkjennes. Parsellen skal nyttes til fritidshus/skogshusvær. For vedtaket gjelder følgende betingelser:

1. Virksomheten på snuplassen/velteplassen isetervegen må forløpe uhindret som før.

2. Arealene omkring husværet vil med tiden vokse til med granskog. Eieren kan ikke forlange at skogen skal fjernes av hensyn til fritidshuset.

Saken er med dette ferdig behandlet av landbruksmyndighetene og sendes til kommunen til videre behandling."

I vedtak av november 1991 sluttet flertallet i miljøvernutvalget seg til forslaget fra miljøvernrådsgiveren i kommunen.

Deretter avslo bygningsrådet søknaden om byggetillatelse.

I desember 1991 klaget saksøker over avslaget. I april 1992 omgjorde bygningsrådet sitt vedtak og godkjente bygget. Vedtaket ble senere påklaget avskogsameie - som eier naboeiendommen. I oktober 1993 omgjorde fylkesmannen bygningsrådets vedtak og nektet oppføringen av bygningen.

Stevning i saken ble tatt ut 30. mai 1994.

Etter saksøkers syn var fylkesmannens vedtak ugyldig, noe som ble bestridt fra statens side.

Den 23. juni 1995 avsa herredsretten dom med slik domsslutning:

- "1. Staten v/Miljøverndepartementet frifinnes.
2. Hver av partene bærer sine omkostninger."

Herredsretten fant bevist at den omhandlede bygningen ikke var et skogshusvære, men måtte anses som et fritidshus, og videre at vedtaket ikke var kvalifisert urimelig, at det ikke forelå usaklig forskjellsbehandling og at det heller ikke var tatt utenforliggende hensyn.

Saksøkeren påanket dommen i rett tid. Anken gjaldt både rettsanvendelse og bevisbedømmelsen.

Saken sto i samme stilling for lagmannsretten som for herredsretten.

Saksøker gjorde i hovedtrekk gjeldende:

"Herredsretten har tatt feil både med hensyn til bevisbedømmelse og rettsanvendelse.

Arealene er angitt feil og det foreligger også andre feil ved bevisbedømmelsen.

Herredsretten har foretatt feil bevisbedømmelse når den har funnet at

bygget ikke er et skogshusvære. Det er behov for et skogshusvære på det aktuelle sted. Det tidligere skogshusværet er brukt i forbindelse med arbeid i skogen, noe det nye skogshusværet også var tenkt brukt til. Når herredsretten har lagt til grunn at det er kort vei fra ... gård til den aktuelle skogsteigen, er dette verken riktig eller noe relevant moment. Skogsarbeiderne må ha en form for husvære for både hvile og matpauser og det synes urimelig hvis saksøker skulle være nødt til å gå til innkjøp av en mobil koe når han allerede hadde et skogshusvære fra før. Selv om teigen er tilplantet kreves et relativt intensivt arbeid inntil plantene får tilstrekkelig størrelse. Ved søknaden er det forutsatt en kombinert bruk, noe som er tilstrekkelig til å konstatere at det foreligger et skogshusvære. Det avgjørende vil være om bygningen har tilknytning til landbruksdriften, noe den har i dette tilfelle. Bygget må ansees som et skogshusvære og faller ikke inn under plan- og bygningsloven § 93."

Og videre:

"Hvis bygningen anses som et fritidshus følger det av arealplanen for kommunen at oppføring kan tillates innenfor sone 2 i et landbruks-, natur- og friluftsområde. Det kreves derfor ikke dispensasjon.

Hvis retten kommer til at bygget krever dispensasjon, burde slik dispensasjon vært gitt. Det foreligger en usaklig forskjellsbehandling da dispensasjon tidligere er gitt for oppføring av fritidsbygg i sone 2 i det samme landbruks-, natur- og friluftsområde. Området er dessuten nå åpnet for spredt hyttebygging få meter fra den aktuelle tomten. Vedtaket er dessuten kvalifisert urimelig og uten saklige grunner. Vedtaket innebærer et myndighetsmisbruk og selv om retten skulle komme til at dispensasjon er påkrevet må vedtaket settes til side."

Saksøker nedla slik påstand:

- "1. Fylkesmannens vedtak/avslag av 8.10.93 vedrørende søknad om byggetillatelse av skogshusvære på gnr. 175 bnr. 1 i er ugyldig.
2. Staten tilplikter å dekke sakens omkostninger. "

Staten v/Miljøverndepartementet gjorde i hovedtrekk gjeldende:

"Det spørsmål saken reiser er hvorvidt Fylkesmannens vedtak av oktober 1993 er gyldig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 har ... kommune utarbeidet oversikt over landbruks-, natur- og friluftsområder i arealdelen av kommuneplanen. Plan- og bygningslovens § 7 gir regler om dispensasjon fra forbudet mot oppføring av fritidsbebyggelse i

landbruks-, natur- og friluftsområder. Det forhold at det aktuelle området er angitt som sone 2 i landbruks-, natur- og friluftsområde, medfører ikke at dispensasjon er unødvendig.

Når et område er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde innebærer plan- og bygningslovens § 20-6 et forbud mot at grunneierner setter i verk tiltak som vil være i strid med arealbruken. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93 kan ikke settes i verk uten etter søknad. Fylkesmannen har kompetanse til å overprøve alle sider ved saken.

Fylkesmannens konklusjon i denne sak er at det ikke dreier seg om driftsbygning i landbruket. Ved vurderingen av hvorvidt det er en driftsbygning i landbruket, dvs. et skogshusvære, vil den aktuelle bruk være avgjørende. Bygningen må være nødvendig for skogsdriften for å falle inn under plan- og bygningslovens § 81. NN (*saksøker*) eier en låve ombygget til fritidsbolig, som ligger cirka 5 - 800 meter unna og han eier i tillegg en hytte som ligger litt lenger fra den aktuelle skogsteigen. Fra gården til skogsteigen er det en kjøretur på cirka 20 minutter og behovet for skogsskjøtsel samt framtidig hugging kvalifiserer ikke for oppsetting av skogshusvære. Det er ikke driftsøkonomisk forsvarlig å sette opp en bygning for å dekke dette behovet og realiteten synes å være at saksøker ønsker et fritidshus. Det synes akseptert av motparten at det er snakk om en blandet bruk, men også ved en blandet bruk måtte saksøker ha søkt om byggetillatelse for fritidshus etter plan- og bygningslovens § 93. Også flytting av eksisterende bygg er arbeid som krever byggetillatelse etter denne bestemmelse, og dispensasjon må gis etter § 7.

Den utøvelse av skjønn som er foretatt ved vurderingen av hvorvidt dispensasjon skal gis etter plan- og bygningslovens § 7 kan ikke overprøves av retten. Bygningen har en fremtredende plassering i en ås hvor det ikke skal bygges ut og befinner seg i et område som man ønsker å bevare uberørt. Det vil innebære en forskjellsbehandling hvis man dispenserer i denne sak. NN (*saksøker*) har allerede to fritidsboliger i rimelig nærhet og kan bygge flere hytter noe lengre unna.

Det foreligger ikke myndighetsmisbruk ved at det ikke er gitt dispensasjon.

Det er ikke snakk om forskjellsbehandling, og det er ikke påberopt en eneste sammenlignbar sak.

Vedtaket er heller ikke kvalifisert urimelig. Det er ikke påvist at noen form for tilsagn fra kompetent myndighet er gitt før bygging ble iverksatt. NN (*saksøker*) eier allerede fra før flere fritidseiendommer i det aktuelle området. Den nye kommuneplanen - med endrede planer

for hyttebygging - er dessuten gitt etter at vedtaket ble fattet og vil være uten betydning for vurderingen av fylkesmannens vedtak.

Det er heller ikke tatt utenforliggende hensyn."

Staten v/Miljøverndepartementet nedla slik påstand:

- "1. Herredsrettens domslutning pkt. 1 stadfestes.
2. Staten tilkjennes saksomkostninger for herredsretten og lagmannsretten."

Lagmannsretten frifant Staten v/Miljøverndepartementet og uttalte bl.a. følgende:

"Lagmannsretten finner - som herredsretten - at den aktuelle bygningen ikke kan anses som en driftsbygning i landbruket, det vil si som et skogshusvære.

Den aktuelle skogteigen er på ca. 52 da og det er opplyst at den er tilplantet etter uthugging i 1987. Avvirkning i den aktuelle skogsteig ligger derfor svært langt fram i tid. Det er cirka 20 minutters reise fra gården til den aktuelle skogteigen og behovet for overnatting synes ikke å være til stede. Moderne driftsmetoder synes dessuten å ha endret behovet for skogshusvære. De fleste skogsarbeidere /-entreprenører har mobile hvilebrakker de bringer med seg. Ved vurderingen av hvorvidt bygget må anses om et skogshusvære må det ses hen til den foreliggende faktiske situasjon. Behovet for skogskjøtsel på en så liten skogeiendom synes å være av svært begrenset omfang. Ut fra det arbeid som kan påregnes i fremtiden finner lagmannsretten ikke at det er behov for noe skogshusvære. Bygging av et skogshusvære synes heller ikke økonomisk forsvarlig hensett til den avkastning en skogeiendom av denne størrelse kan påregnes å gi.

Lagmannsretten er etter dette enig med herredsretten i at den aktuelle bygningen må anses som en fritidsbolig og den er dermed ikke omfattet av plan- og bygningsloven § 81 femte ledd jf annet ledd.

Lagmannsretten finner at den flytting eller oppføring av bygning det er tale om, krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 og at bygging av fritidshus i den aktuelle sone krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Spørsmålet om hvorvidt dispensasjon skal gis, ligger under forvaltningens frie skjønn og kan ikke overprøves av retten. Det retten kan prøve er hvorvidt det foreligger myndighetsmisbruk.

Ved vurderingen av hvorvidt resultatet er sterkt urimelig, bemerker lagmannsretten at NN (*saksøker*) har en ombygget låve samt en hytte relativt nær. I tillegg har han fått anledning til å bygge flere hytter nærmere gård vedhytteområde. Lagmannsretten finner heller ikke at det nå legges til grunn at det er gitt noen form for samtykke fra kompetent hold, før byggingen startet. Lagmannsretten finner ikke å kunne legge noen avgjørende vekt på at bygget skulle erstatte et tidligere bygg i nærheten, som ble revet etter pålegg fra grunneier. Etter lagmannsrettens syn er det ikke myndighetsmisbruk om forvaltningen opererer med en restriktiv praksis så lenge denne praksis er begrunnet i hensyn som ivaretar lovens formål. Lagmannsretten finner ikke at det vedtak som er truffet i nærværende sak er urimelig i slik grad at det innebærer et myndighetsmisbruk.

Lagmannsretten finner heller ikke at det foreligger usaklig forskjellsbehandling i nærværende sak. Det er generelt vist til at det er gitt dispensasjon for bygging av enkelte fritidsboliger i nærheten, uten at det er redegjort nærmere for noen av de aktuelle sakene. Det er ikke kjent for lagmannsretten hvilke hensyn som har vært avgjørende for at dispensasjon er gitt og lagmannsretten har ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt de samme hensyn gjør seg gjeldende i en foreliggende sak som i noen av de andre, hvor dispensasjon er gitt. Det forhold at enkelte søkere har fått dispensasjon er ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at det foreligger en usaklig forskjellsbehandling.

Lagmannsretten finner heller ikke at det er tatt utenforliggende hensyn fra Fylkesmannens side. Det synes å være lagt vekt på formålet med arealdelen av kommuneplanen ved det skjønn som er utøvet og fra den ankende parts side er det ikke sannsynliggjort at det er tatt utenforliggende hensyn."

Dommen var enstemmig.

**2. DISPENSASJON. KOMMUNALT UTVALGS KLAGERETT.
UGYLDIG FORVALTNINGSVEDTAK. FORSKJELLS-
BEHANDLING. DOM AV 25. OKTOBER 1996 AV TØNSBERG
HERREDSRETT**

Staten v/Miljøverndepartementet ble saksøkt med påstand om ugyldig forvaltningsvedtak m.v.

Vedtaket gjaldt søknad om oppføring av to fritidsboliger på tidligere fradelte hyttetomter i område som i dagjeldende kommuneplan var avsatt til LNF-område der fritidsbebyggelse ikke er tillatt. I vedtaket

tok fylkesmannen til følge klage fra miljø-/ friluftsutvalget over vedtak i planutvalget (bygningrådet) om å tillate oppføring av hytte på de to tomtene på nærmere angitte vilkår. De er beliggende ved ... kilen.

Saken har hatt en lang forhistorie, bl.a. ble søknad om byggetillatelse avslått i 1990. Høsten 1994 ble det igjen søkt om tillatelse til oppføring av et fritidshus på hver av eiendommene. Begrunnelsen for å kreve ny behandling var bygningrådets tillatelse til å bebygge tomt få meter fra sjøen på motsatt side av ... kilen. (Forskjellsbehandling.)

Planutvalget i kommunen vedtok å gi dispensasjon under forutsetning av at bygningene ble plassert minst 100 meter fra sjøen. Vedtaket ble påklaget av miljø-/ friluftsutvalget i kommunen under henvisning til det generelle forbudet mot hyttebygging i området, samt at det er viktig at terskelen for "særlige grunner" settes høyt. Kravet til plassering minst 100 meter fra sjøen vil være vanskelig å innfri fordi 100 meters beltet etter økonomisk kartverk går i stien mot ... Naturinteressene blir for dårlig ivaretatt i vedtaket.

Fylkesmannen tok klagen til følge. Planutvalgets/bygningrådets vedtak ble opphevet, og byggetillatelse på tomtene ble ikke gitt.

Det ble tatt ut stevning mot Staten v/Miljøverndepartementet med påstand om at oppføring av fritidsbolig godkjennes slik som angitt i planutvalgets vedtak. (Subsidiært at fylkesmannens vedtak ble kjent ugyldig. Det ble krevet erstatning for tap som følge av forsinket utbygging, samt at Staten skulle dekke saksomkostningene.)

Saksøkerne anførte bl.a.:

At planutvalget hadde tilstrekkelig hjemmel til å dispensere, og at det ikke forelå noen feil ved planutvalgets vedtak.

At fylkesmannens vedtak er ugyldig fordi miljø- og friluftsutvalget ikke hadde klagerett. Etter "det kommunale prinsipp" kan ikke et kommunalt utvalg påklage et annet kommunalt utvalgs vedtak. Dette er utgangspunktet. Unntak kan tenkes, men det forutsetter særskilt lovhjemmel. En tenkelig hjemmel er frilufslovens § 23, men saksøkerne konkluderte med at kommunal friluftsnemd opprettet i medhold av frilufsloven, ikke har klagerett på bygningrådets (planutvalgets) vedtak.

Miljø-/ friluftsutvalget i ... var dessuten ikke noen friluftsnemd. Det var opprettet med hjemmel i dagjeldende kommunelovs § 25, bestemmelsen om at kommunestyret står fritt til å opprette faste utvalg med mindre virksomheten ved lov er lagt under eget styre, og ikke i medhold av frilufsloven.

Subsidiært erkjennes at hvis friluftsnemnda anses å ha klagerett, kan også et utvalg som heter noe annet ha friluftsnemndas klagerett. Ved opprettelse av såkalte kommunale hovedutvalg i 1987 fikk hovedutvalget for kultur friluftsnemndas myndighet. Men hovedutvalgsstrukturen ble endret av formannskapet 24.10.1988. Det ble her vedtatt å opprette et eget miljø-/ friluftsutvalg. Reglement for miljø-/ friluftsutvalget ble vedtatt i kommunestyret 1. mars 1989. Delegasjon av myndighet til utvalget er behandlet i reglementets § 3. Utvalget blir bare gitt myndighet i medhold av kommuneloven. Skulle utvalget fått friluftsnemndas kompetanse, måtte det uttrykkelig vært henvist til friluftsløven, jfr. det klare kravet til hjemmel for en forskrift. Ved opprettelsen av miljø-/friluftsutvalget ble friluftsnemndas klagerett borte. Alternativt er klageretten i behold hos hovedutvalget.

Rettsvirkningen av at miljø-/ friluftsutvalget har klaget uten kompetanse er at klagen ses bort fra. Underinstansens vedtak blir da stående.

Videre anfører saksøker at fylkesmannens vedtak er ugyldig på grunn av feil ved skjønnet. Saksøker anfører under ett forskjellsbehandling (urimelighet) og feil ved begrunnelsen.

Saksøkers påstand er slik å forstå at han prinsipielt ønsker dom for byggetillatelse uten kravet om plassering minst 100 meter fra sjøen, mens altså de øvrige vilkår gjelder. Subsidiert ønskes dom for byggetillatelse på alle 6 vilkårene, altså også 100 meters kravet.

Saksøkte staten har i det vesentlige anført:

Ingen av grunnlagene for ugyldighet kan føre fram. Bak reglene om klagerett ligger det to hensyn. Det er den individuelle rettssikkerhet og best mulig belysning av samfunnsinteresser. Saksøker har fokusert på friluftsnemnda for snevert som kommunalt organ.

Staten anfører prinsipielt at klageretten for det kommunale miljø-/ friluftsutvalget følger av friluftsløvens § 23 direkte eller pr. analogi. Subsidiert anføres at klageretten bygger direkte på forvaltningslovens § 28.

Plan- og bygningslovens § 15 angår forholdet til forvaltningsloven og klage. Av forarbeidene følger at den tidligere lempelige tolkning av begrepet "rettslig klageinteresse" i forhold til bygningslovs § 17 fortsatt skulle gjelde etter den nye loven.

At en friluftsnemnd oppnevnt i medhold av friluftsløven har klagerett på planutvalgets vedtak følger direkte av ordlyden i friluftsløvens § 23,

jfr. uttrykket "opptre". Dette er videre forutsatt i juridisk teori og i diverse lovforarbeider.

En nemnd oppnevnt etter kommunelovens § 25 kan utøve klagerett etter friluftslovens § 23. Dette ble klarlagt ved at friluftsloven fikk et nytt 5. ledd i juni 1987. Ved lovendringen ble forutsatt at både kompetansen til å reise søksmål og kompetansen til å klage skulle legges til den nemnda som ble tillagt det øvrige arbeidet med friluftssakene. Alle funksjoner skulle altså ligge i samme nemnd. Kommunens frihet til å legge friluftsnemndas oppgave til en kommunal nemnd gjelder også idag, altså etter ny kommunelov.

Miljø-/ friluftsutvalget er etterfølger etter friluftsnemnda i to trinn. Utvalget selv, planutvalget og kommunen forøvrig har antatt at utvalget har kompetanse etter friluftsloven. Ved eventuell tvil må reglementet for utvalget tolkes i lys av lovgivningens forutsetninger.

Pr. analogi må utvalget ha klagerett fordi kommunen ikke bevisst har tatt et annet standpunkt.

Subsidiært anføres at utvalget har klagerett etter forvaltningslovens § 28. Ordlyden i § 28 stenger ikke for slik klagerett. Realiteten er at utvalget ivaretar friluftsnemndas oppgaver i kommunen. Ut fra de interesser utvalget således skal ivareta har utvalget rettslig klageinteresse etter § 28.

Retten bemerket bl.a.:

"Retten vil så ta standpunkt til om miljø-/ friluftsutvalget hadde klagerett på planutvalgets vedtak i februar 1995. Retten kan her i det alt vesentlige slutte seg til statens anførsler.

Det er for det første ikke tvilsomt at en friluftsnemnd oppnevnt etter særloven har slik klagerett. Dette følger direkte av lovens ordlyd "opptre". Når søksmål kan anlegges, er det videre å slutte fra det mere til det mindre at nemnda også må kunne klage. Retten viser bl.a. til Backer: Rettslig interesse 1984, side 181. Klagerett er også forutsatt i forarbeid til endringer i friluftslovens § 23 jfr. nedenfor.

Det er videre slik at friluftsnemndas oppgaver kan legges til nemnd oppnevnt etter tidligere kommunelovs § 25. Dette er uttrykkelig slått fast i nytt 5. ledd i friluftslovens § 23, jfr. endringslov av 5. juni 1987. Det vises til lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 39 (1986-87) side 86. Her heter det bl.a. at departementet er enig i hovedkomiteens (Hovedkomiteen for reformer i lokalforvaltningen) forslag om å gi kommunestyret adgang til å legge oppgaver etter friluftsloven til andre nemnder. Samme sted er presisert det statens prosessfullmektig

betegnet som "alt eller intet prinsippet". Kompetansen til å reise søksmål og klageretten forutsettes å tilligge den nemnda som blir tillagt det øvrige arbeidet med friluftssakene. Nevnte 5. ledd ble opphevet i 1992 da særlovgivningen ble tilpasset ny kommunelov, men nemndene beholdt sin kompetanse ut valgperioden, jfr. Ot.prp. nr. 59 (1992-93) side 121 om iverksetting.

... kommune opprettet såkalt hovedutvalgsstruktur ved kommune-styrevedtak 21.05.1987. Av betydning for vår sak er at bl.a. friluftsnemnda ble opphevet og arbeidsområdet overtatt av et hovedutvalg for kultur. Hovedutvalget foreslo imidlertid nokså raskt at det skulle opprettes miljø-/ friluftsutvalg under kulturutvalget, noe rådmannen gikk sterkt imot i formannskapssak 175/88. Han viste til intensjonene med opprettelsen av hovedutvalg, og han sa det hovedutvalget ville gjøre som å gå tilbake til den gamle ordningen med egen friluftsnemnd. Mot rådmannens innstilling ble imidlertid miljø- og friluftsutvalg opprettet. Reglement for utvalget ble vedtatt i kommunestyret 1. mars 1989. Retten viser særlig til reglementets § 2 om arbeids- og ansvarsområde og til § 3 om delegasjon til miljø-/ friluftsutvalget. Retten er ikke i tvil om at kommunestyret her delegerte klageadgangen etter friluftsløven til miljø-/ friluftsutvalget. Det ble foretatt en meget vid delegering, og hver enkelt særlovshjemmel er ikke nevnt.

At klageretten som friluftsnemnda hadde skulle bli borte, slik saksøker har anført, finner retten usannsynlig. Å avgi uttalelser og ivareta klageretten har vært friluftsnemndenes største oppgave iallfall siden strandplanloven kom i 1971. Dette var man vel kjent med i hyttepressområdet ... Retten viser også til at såvel utvalget selv som planutvalget og kommunen forøvrig har oppfattet miljø-/ friluftsutvalget som å ha friluftsnemndas kompetanse. Med legalitetsprinsippet forstår retten at inngrep i borgernes rettssfære krever hjemmel i lov. Legalitetsprinsippet er ivaretatt gjennom lovbestemmelsen i pbl. § 17 og arealdelen vedtatt med hjemmel i loven, og kan vanskelig anføres mot ovennevnte tolkning.

For helhetens skyld nevnes kort at retten også mener miljø-/ friluftsutvalget har klagerett etter forvaltningslovens § 28. Retten finner godtgjort at utvalget har de oppgaver friluftsløven legger til en friluftsnemnd. Utvalget har da rettslig klageinteresse ut fra de interesser utvalget er satt til å ivareta.

Retten går så over til å drøfte saksøkers hovedanførsel om at det hefter slike feil ved fylkesmannens skjønn (herunder forskjellsbehandling og feil ved begrunnelsen) at fylkesmannens vedtak er ugyldig.

Retten oppfatter det slik at partene prinsipielt er enige om at retten har begrenset kompetanse. Retten kan ikke prøve det som betegnes som forvaltningens frie skjønn.

Retten legger til grunn at klagesaken har vært grundig behandlet ved fylkesmannsembetet."

Og videre bl.a.:

"Retten ser det slik at fylkesmannen har vurdert relevante offentlige og private hensyn, funnet overvekt for de offentlige hensyn og konkludert i samsvar med dette. Dette er egentlig nok til å konstatere at vedtaket er gyldig. Avveiningen er nettopp forvaltningens frie skjønn. Retten vil likevel gå noe nærmere inn på hensynene.

... .. er et utpreget pressområde for hyttebygging. I sin avgjørelse har fylkesmannen tatt konsekvenshensyn. Retten mener fylkesmannen hadde anledning til dette når det gjøres konkret og ikke sjablonmessig. Retten viser bl.a. til Sivilombudsmannens årsmelding (dok. nr. 4 1990-91) side 170. Retten viser også til Agder lagmannsretts dom av 23.11.1992 (sak 92-000090 A) side 17.

Fylkesmannen har også vurdert og forkastet anførselen om usaklig forskjellsbehandling i forhold til B. Retten vil her peke på at fylkesmannen har sett en forskjell ved at var gitt byggetillatelse før kommuneplanen var utarbeidet, mens saksøker bare hadde en fradelingstillatelse fra 1971. Dette er ikke et usaklig hensyn. Poenget er at jo mer den private har å holde seg til av offentlige tillatelser, jo mer forventning er skapt, og jo mer synes det naturlig at de private interesser tillegges vekt."

Saken er fullstendig tapt av saksøker. Staten frifinnes.

3. VEDRØRENDE SØKNAD OM FRADELING AV BEBYGD DEL AV EIENDOMMEN TIL FRITIDSFORMÅL

A søkte om fradeling av bebygd del av eiendom i LNF-område til fritidsformål.

Kommunen avsto søknaden, og viste til plan- og bygningslovens § 20-6 annet ledd som rettslig grunnlag for avslaget. Kommunen begrunnet avslaget med at omsøkte fradeling av bebygd del av eiendommen til fritidsformål, var i strid med arealbruken og kommuneplanbestemmelsene for området.

Vedtaket ble påklaget til fylkesmannen, som stadfestet kommunens vedtak om at det ikke skulle gis samtykke etter plan- og bygningsloven til fradeling av bebygget eiendom til fritidsformål. Til grunn for fylkesmannens vedtak lå en forutsetning om at både søkeren og kommunen hadde lagt til grunn at bygningene var å anse som et gårdstun, selv om eiendommen i den senere tid hadde stått ubebodd.

Fylkesmannens vedtak ble deretter påklaget til Miljøvern-departementet, som ikke fant grunn til å omgjøre fylkesmannens klagevedtak etter bestemmelsene i forvaltningslovens § 35.

Saken ble deretter brakt inn for Sivilombudsmannen, som forela saken for vedkommende fylkesmann for kommentarer. I sitt avsluttende brev til fylkesmannen hadde ombudsmannen følgende merknader:

“Når det som her gjelder deling av en eiendom som har vært nyttet til jordbruksformål, vil en deling kreve tillatelse både etter jordloven og plan- og bygningsloven. Selv om arealutnyttelses-spørsmål i større sammenheng er relevante etter plan- og bygningsloven, må disse to sakene holdes fra hverandre.

Det er fastsatt i plan- og bygningsloven § 63 nr 1 at en eiendom ikke kan deles uten kommunens tillatelse. Tillatelsen kan nektes når det foreligger forhold som nevnt i § 63 nr 3, som lyder:

“Eiendom må ikke deles på en slik måte at det ved delingen oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller vedtekt. Heller ikke må eiendom deles slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form. Før tillatelse gis, skal kommunen dessuten påse at det foreligger nødvendig samtykke til deling etter annen lovgivning, jf. § 95 som gis tilsvarende anvendelse så langt den passer.”

I dette tilfellet forelå det som nevnt samtykke til deling etter jordloven, og det var ikke tale om at det ble dannet en tomt som var mindre skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form. Tillatelsen til deling kunne således bare nektes dersom det *ved delingen* ville oppstå “forhold som strider mot denne lov, forskrift eller vedtekt”.

Fylkesmannen kom til at en deling i dette tilfellet ville være i strid med arealdelen av kommuneplanen, og at plan- og bygningsloven § 20-6 annet ledd dermed ga rettslig grunnlag for å nekte fradeling. Det betyr at fylkesmannen har lagt til grunn at det ved den omsøkte delingen oppstår et forhold som er i strid med “arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan”,

og som kan betraktes som "(a)rbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93".

Jeg har forstått det slik at utgangspunktet for fylkesmannens begrunnelse for å komme til denne konklusjonen, var at det dreiet seg om "å fradele en bebyggd landbrukseiendom til fritidsformål" (fylkesmannens vedtak side 7 siste avsnitt). Her er det imidlertid viktig å holde fast ved at det allerede var gitt samtykke til deling i medhold av jordloven. Den landbruksmessige vurderingen var således allerede foretatt. Dersom delingssøknaden etter plan og bygningsloven skulle kunne avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-6 annet ledd, måtte det være fordi As bruk av eiendommen ville utløse en plikt til å søke tillatelse etter en av de bestemmelsene i plan- og bygningsloven selv som nevnes i 20-6 annet ledd.

Det som her har vært aktuelt, er bruksendring etter § 93 tredje ledd. Det heter i denne bestemmelsen at "(t)illatelse av kommunen må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent". Kommunen og fylkesmannen har lagt til grunn at As bruk av husene til fritidsformål innebærer en bruksendring, mens A på sin har hevdet at husene gjennom flere år har vært brukt nettopp til fritidsformål, og at hans bruk således ikke vil føre til en endret bruk.

Jeg finner kommunens og fylkesmannens senere uttalelser om bruksendringsspørsmålet lite treffende i forhold til § 93. Kommunen uttalte 4. oktober 1995 at husene ikke kan anses som fritidshus selv om eieren ikke har bodd fast på stedet på mange år, idet husene "heile tida (har) høyrte garden til som ein del av denne driftseininga". Kommunen fremholdt samtidig også at "(d)ette er ein vanleg jordbrukseigedom som har vore registrert og driven som det i alle år, og han er konsesjonspliktig på vanlig måte". Fylkesmannen på sin side fremholdt 8. november 1995 at det er "misvisende å betegne en konsesjonspliktig landbruks-eiendom i aktiv drift som en fritidseiendom selv om eieren tilfeldigvis ikke bor på eiendommen".

Denne type argumentasjon må først og fremst anses relevant når det gjelder eiendommens forhold til *jordloven*. Dette var imidlertid avklart i og med at fylkeslandbruksstyret hadde behandlet saken og samtykket i at husene ble fradelt resten av eiendommen.

Spørsmålet om As planlagte bruk av husene vil innebære en endret bruk av bygningen som utløser søknadsplikt etter § 93, må

derimot avgjøres ut fra denne bestemmelsens eget innhold. Fylkesmannen har i sitt vedtak (side 9 annet hele avsnitt) uttalt at "(m)ed bruksendring forstås omdisponering av bygning eller deler av bygning fra et bruksformål til et annet". I en sak referert på side 259 i min årsmelding for 1993, uttalte jeg at det må være på det rene at "det er bruken/ formålet som er avgjørende, og ikke om det samtidig skjer en fysisk ombygging", jf. for så vidt også det Høyesterett har lagt til grunn i Rt. 1983 s. 1067, særlig s. 1071. Det må således være klart at den tidligere bruk av husene er av betydning for avgjørelsen av om det vil skje en bruksendring som er søknadspliktig etter § 93.

Slik saken nå er opplyst, kan jeg ikke se annet enn at As planlagte bruk av husene til fritidsformål vil være en fortsettelse av den bruk som tidligere har funnet sted. Med mindre bygningsmyndighetene vil påstå at den tidligere bruk var ulovlig, utløses dermed ingen plikt til å søke tillatelse til bruksendring etter § 93, og § 20-6 annet ledd kan i så fall ikke komme til anvendelse i saken, fordi det ikke vil finne sted en "fradeling til slike formål", dvs. "(a)rbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93".

Jeg må etter dette be fylkesmannen vurdere saken på ny, og ber om å bli underrettet om utfallet av fylkesmannens nye behandling."

På bakgrunn av ombudsmannens nevnte brev til vedkommende fylkesmann, der ombudsmannen ba om en fornyet vurdering av saken, ble saken oversendt Miljøverndepartementet bl.a. under henvisning til departementets tidligere befatning med saken.

Av Miljøverndepartementets kommentarer til ombudsmannens brev siteres:

"Saken gjelder søknad om fradeling av bebygd del av eiendommen "...." gnr. bnr. i til fritidsformål. Fradelingen omfatter 1,5 daa tomt rundt gårdstunet med påstående bygninger, dvs. våningshus, fjøs og uthus.

Det som er det sentrale spørsmålet i saken, er om eierens sporadiske bruk av gårdshusene (omsøkte tun), er av en slik karakter at fradeling til fritidsbruk, ikke krever bruksendrings-tillatelse etter pbl. § 93 tredje ledd.

Ombudsmannen legger til grunn at As planlagte bruk, er en fortsettelse av tidligere eiers bruk, dvs. bruk som fritidsbolig. Videre hevder ombudsmannen, at med mindre plan- og bygningsmyndighetene påstår at tidligere bruk, dvs. bruk bare når

vedkommende eier periodevis var på gården, var ulovlig, så utløses ikke plikten til å søke om bruksendring, jf Deres brev side 4 nederst. Det vil med andre ord si at eierens bruk av husene i forbindelse med drift, ettersyn og vedlikehold, og dertil arbeid for andre i bygden, er å anse som fritidsbruk.

Det første spørsmål som melder seg er av faktisk karakter. Brukte tidligere eier i virkeligheten gårdshusene som fritidshus? Av saksdokumentene fremgår det at omsøkte eiendom er landbrukseiendom. Denne faktiske beskrivelse av eiendommens bruk og karakter, er flere ganger understreket både av kommunen og fylkesmannen, bl.a. i brev til ombudsmannen. Spørsmålet vedr. de faktiske forhold som reises i Deres seneste brev til fylkesmannen, er tidligere vurdert og kommentert både av kommunen og fylkesmannen, blant annet basert på lokal-kjennskap og befaring på stedet. Det fremgår av saksdokumentene at innmarksarealet på "....." pr. i dag, er på ca. 25 daa, hvorav 15 daa er dyrket mark. Av saksdokumentene fremgår det forøvrig at omsøkte gårdstun ligger inne i et etablert jordbruks-område med dyrket mark på alle kanter, jf vedlagte kart, dok. 26, som viser jordvegen med plassering av husene. I tilknytning til hovedbølet, var det en støl på ca. 35 daa samt to skogsteiger, som er fradelt som tilleggsjord til naboer.

Vi kan ikke se at det foreligger nye konkrete opplysninger som gir departementet nærmere grunnlag for å overprøve de faktiske forutsetninger som lokale og regionale fagmyndigheter har lagt til grunn i denne sak. Forøvrig vil departementet bemerke at det ikke er uvanlig i landbruksforhold, at flere eiendommer med påstående bygninger (våningshus) kommer på samme hånd, uten at disse bygninger kan anses som fritidshus eller at sporadisk bruk er ulovlig. Faktisk vil det som regel ikke inntre en bruksendring i forhold til eiendommens karakter som landbrukseiendom.

Det neste spørsmål ombudsmannen reiser er av rettslig karakter. Både kommunen og fylkesmannen har lagt til grunn at gårdshus, bebodd fra tid til annen av en eier som opprettholder en viss drift (nødvendigvis heller ikke egen drift, men f.eks. jordutleie) samt tilsyn og vedlikehold, fortsatt må anses som landbrukseiendom slik at fradeling til fritidshus må behandles som en bruksendring etter pbl. § 93 tredje ledd. Denne problemstilling ble tatt opp av fylkesmannen på generelt grunnlag i brev av 19. mars 1993 til departementet. I vårt svarbrev av 27. september 1993 til fylkesmannen, sluttet vi oss til de generelle og prinsipielle synspunkter som framkom i fylkesmannens brev hit for såvidt gjaldt innholdet og rekkevidden av bestemmelsen i pbl. § 20-6 annet ledd, jf § 93 tredje ledd.

Forøvrig bemerkes:

Det at plan- og bygningsmyndighetene skulle gå inn å påstå at slik mer sporadisk bruk av gårdshus er ulovlig, slik ombudsmannen synes å antyde, er et fremmed tema i plan- og bygningsretten. Loven har ingen virkemidler for å påby beboelse i bygninger oppført for et bestemt formål. Det å hevde at alle mer eller mindre permanent bebodde gårdshus ved fjell og fjord faktisk og rettslig går over til fritidshus uten nærmere vurdering i forhold til plan- og bygningsloven, ville være å frata kommunene den arealstyringen de etter loven har.

Det synes således ikke å være grunnlag for en endret rettsoppfatning fra vår side i denne sak".

Senere besluttet klageren å trekke klagesaken, og saken ga etter dette ikke grunn for ytterligere skritt fra ombudsmannens side. På bakgrunn av dette ble saken avsluttet uten ytterligere kommentarer herfra.

4. SAL AV VAKTARBUSTADER LANGS EIN NEDLAGD JERNBANESTREKNING

Frå ein kommune vart det reist spørsmål om kva juridiske problemstillingar saka reiser i samband med sal av vaktarbustader langs ei nedlagd jernbanestrekning som no var erstatta av tunnel. Spørsmålet vert difor om bruksendring og frådelling/punktfeste råkast av arealdelen av kommuneplanen, jf plan- og bygningslova § 20-6 andre ledd.

Dei omsøkte vaktarbustadene låg i eit område kor kommunen såg det som naudsynt å hindre at tidlegare vaktarbustadar vart nytta til fritidsføremål. Det var frå kommunen si side ønskeleg å få området langs den nedlagde jernbanestrekninga attende til eit samanhengande villreinområde som bind to fjellstrekningar saman.

Departementet understreka innleiingsvis at vi ikkje tok stilling til den konkrete sak som låg til grunn for dei spørsmål kommunen reiste. Vi føresette difor at saka seinare vart gjenstand for sjølvstendig vurdering og realitetshandsaming i kommunen i samsvar med plan- og bygningslova.

Det omsøkte området var i arealdelen av kommuneplanen avsett til LNF-område A, med spesielt viktige landbruks-, natur- og

friluftsområde, kor det ikkje er tillate med ny eller vesentleg utviding av eksisterande hyttebygging.

Departementet sine generelle merknader:

“Etter plan- og bygningslova § 20-6 andre ledd, må arbeid og andre tiltak som nemnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt frådelling (og punkt feste) av eigedom til slike formål, ikkje vere i strid med arealbruken eller dei utfyllande reglane som er fastlagd i endeleg arealplan.

1. Bruksendring:

Med bruksendring forstår ein omdisponering av bygning eller delar av bygning frå eit bruksformål til eit anna. Det er såleis bruken/formålet/funksjonen som er avgjerande, ikkje om det samstundes skjer ein fysisk ombygging eller ominnreiing.

Ordlyden i plan- og bygningslova § 20-6 forbyr arbeid og tiltak etter §§ 81, 84, 86a, 86b og 93. Dei enkelte reglane det vert synt til omtaler søknads- og meldeplikt for arbeid. Uttrykket “tiltak” får sjølvstendig meining i høve til mellom anna § 93, tredje ledd. I denne regelen vert søknadsplikt utløyst dersom bygningen eller ein del av den vert tatt i bruk til anna formål enn det var gjeve byggjeløyve for eller den tidlegare har tent som. Det krevst ikkje at det vert sett i gang fysiske endringar av bygningen for å tilpasse den til ein annan bruk. Ein slik endring av bruken må kunne sjåast på som eit tiltak. Det er difor etter departementet si meining ikkje grunnlag for å hevde at reine bruksendringar ikkje råkast av § 20-6, andre ledd. Ønske om å sikre at arealutnyttinga ikkje kjem i strid med arealdelen, vert best teke vare på ved at reine bruksendringar også vert ramma av § 20-6, andre ledd i lova. Dette er også mest i samsvar med føremålet i lova. Innholdet i § 20-6 andre ledd, første punktum vil, mellom anna måtte vurderast konkret av kommunen ut frå § 93 tredje ledd, når det gjeld spørsmålet om bruksendring utan fysiske tiltak må ha byggjeløyve.

2. Frådelling/punkt feste:

Det rettslege utgangspunktet er at det er forbod mot å frådele tomt og/eller føre opp bygningar til “slike formål” som nemnt i § 20-6, andre ledd fyrste punktum.

Arealet kan difor ikkje nyttast til formål som er i direkte motstrid til det planen uttrykker, med mindre den aktuelle bruken av tomt og bygning ikkje er nødvendig ledd i landbruksøyemed, skogbruk m.v.

I samsvar med føresetnadene i lovproposisjonen (Ot. prp. 56 1984-85, jf side 116), må det ved frådeling av eigedom til formål som nemnt ovafor, fyrst og fremst leggjast vekt på kva det aktuelle areal framstår som eigna til.

Ein kvar frådeling/deling av ein eigedom krev løyve frå kommunen, jf plan- og bygningslova § 63 nr. 1. Dette gjeld og for bortfeste (punkt feste) for meir enn 10 år, jf regelen i nr. 5 i same lova. Regelen må forståast som ein sakshandsamingsregel og ikkje ein materiell avslagsheimel. Materielle avslagsheimler må ein i tilfelle søkje i andre av lova sine reglar eller i serlover. Departementet vurderar det slik at forbodet etter § 20-6, andre ledd gjeld, forutan dei direkte fysiske byggjetiltak som er gjeve i §§ 81, 84, 86b og 93, også juridiske tiltak som ligg i frådeling/ bortefeste (punkt feste)."

5. BRUK AV STATLIG REGULERINGSPLAN I FISKERIHAVNER

Miljøverndepartementet fikk spørsmål om bruk av statlig plan på havne- og farvannslovens område; bl.a. om følgende:

1. Hvor høy er "terskelen", teoretisk sett, for at bestemmelsen i § 18 kan benyttes i statlige fiskerihavner?

Plan- og bygningsloven § 18 gir Miljøverndepartementet hjemmel til å utarbeide og vedta reguleringsplan når *"gjennomføringen av viktige statlige eller fylkeskommunale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det."*

Etter § 18 første ledd *"kan departementet henstille til vedkommende kommune å utarbeide og vedta reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan, eller selv gjøre det."*

Bruk av statlig reguleringsplan med hjemmel i § 18 gir staten hjemmel til å gripe direkte inn og fastsette arealbruken i en kommune for å få gjennomført viktige tiltak av nasjonal eller regional karakter. Bestemmelsen er et unntak fra lovens hovedregel om at det er kommunestyret som er øverste planleggingsmyndighet når det gjelder arealbruken i kommunen. Statlig plan med hjemmel i § 18 vil normalt bare bli brukt dersom andre muligheter for konfliktavklaring ikke vil føre fram. Miljøverndepartementet vil understreke betydningen av å følge den normale planprosess hvor det er kommunen som vurderer de aktuelle arealbruksalternativer og som treffer de endelige valg.

Formelt sett kan departementet, dersom forholdene ellers tilsier det, gripe inn og fatte vedtak om statlig reguleringsplan på ethvert stadium i planprosessen. Det er ikke nødvendig å starte planprosessen på nytt i et slikt tilfelle, forutsatt at kommunen har fulgt de saksbehandlingsregler som gjelder for reguleringsplaner.

Plan- og bygningsloven § 29 gjelder samarbeidet mellom kommunen og fylkeskommunen og de berørte statlige fagorganer når det gjelder regulerings spørsmål. Kommunen kan med hjemmel i pbl § 29 annet ledd overlate til statlige organ å utarbeide forslag til reguleringsplan. Det har lenge vært praktisert at offentlige organer utarbeider reguleringsforslag som senere blir behandlet på ordinær måte av de kommunale planmyndighetene. Vi viser i den forbindelse til reglene i pbl § 9-4 som omhandler samarbeid mellom vegmyndigheten og kommunen ved planlegging av riks- og fylkesveger. Reglene ved en eventuell havneplanlegging etter § 29 og vegplanlegging i medhold av § 9-4 vil i stor grad være sammenfallende. En viktig forskjell er at vegmyndighetenes rett til å utarbeide planforslag etc. følger direkte av loven, jf § 9-4. Når det gjelder andre fagmyndigheter, er det opp til kommunen å bestemme i hvilken grad slike statlige fagorganer skal overta reguleringsarbeid, jf ordet "kan" i § 29 annet ledd.

Forslag til reguleringsplan utarbeides i tråd med de faglige krav sektorlovgivningen (i dette tilfelle havne- og farvannsloven) stiller, men behandles forøvrig etter plan- og bygningslovens bestemmelser om reguleringsplaner. Utarbeidelse av reguleringsplan sikrer at tiltaket ikke blir realisert uten den grundige saksforberedelse, offentlighet etc. som plan- og bygningslovens bestemmelser forutsetter. Bruk av § 29 endrer ikke kommunens kompetanse som reguleringsmyndighet.

Hvis kommunen er enig med statlig fagmyndighet, f.eks. Kystverket, om at det skal utarbeides en plan, men det oppstår uenighet om valg av løsning, forutsetter plan- og bygningslovens system at konflikten løses ved bruk av innsigelsesinstans i plan- og bygningsloven. Kystverket som statlig fagmyndighet kan reise innsigelse mot kommunens standpunkt i en reguleringssak med hjemmel i pbl § 27-2. Innsigelse innebærer at kommunens kompetanse til å fatte rettslig bindende planvedtak faller bort. Myndigheten overføres til Miljøverndepartementet som avgjør saken med endelig virkning. Adgangen til å fremme innsigelse omfatter bare konfliktsaker der planer kommer i strid med nasjonale og viktige regionale interesser.

En måte å redusere eller unngå konflikter som fører til bruk av innsigelse eller statlig plan, er å utarbeide og fremme flere alternative planforslag som behandles likeverdige i den videre planprosess. Dette

er en etablert praksis f.eks. ved planlegging av veger og kan være aktuelt også ved planlegging av havner.

Hvis kommunen ikke ønsker at det blir fremmet plan overhodet, f.eks. ikke vil regulere området til fiskerihavn, kan det etter anmodning fra Fiskeridepartementet være aktuelt for Miljøverndepartementet å gripe inn med statlig plan dersom vilkårene forøvrig er oppfylt. Det heter i § 29 tredje ledd at tvist om statlige tiltak skal tas opp etter § 18.

Bestemmelsen må forstås slik at med mindre saken kommer opp som innsigelse etter § 27-2, kan Miljøverndepartementet enten henstille til kommunen å vedta planen eller selv vedta en statlig reguleringsplan for området.

2. I statlige fiskerihavner kan det være ønskelig for Kystverket å utarbeide egne reguleringsplaner etter pbl § 29. Innebærer pbl § 29 tredje ledd at tvister mellom kommunen og Kystverket må løses etter § 18 selv ved mindre reguleringsaker?

Bruk av statlig plan er ikke influert av reguleringssakens omfang, men av hvilke interesser av nasjonal og regional karakter som berøres av planen og som antas å bli skadelidende dersom ikke planen blir gjennomført. Slike interesser kan foreligge selv om reguleringsaken som sådan ikke er omfattende. Uansett regulerings omfang vil bruk av statlig plan først bli vurdert nr alle andre muligheter i plansystemet er forsøkt.

6. OVERSIKTSPLAN FOR SKOGBRUK, STATUS SOM KOMMUNEDELPLAN

Fra en fylkeskommune ble det reist spørsmål om siste del av plan- og bygningslovens § 20-4 fjerde ledd "handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder" er å forstå som en kommunedelplan hvis den ikke eller i liten grad tar opp tilgrensede eller konkurrerende brukerinteresser med tanke på samordning.

Det følger av plan- og bygningslovens § 20-1 fjerde ledd at det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder.

Kommuneplansystemet etter § 20-1 åpner for at det langt på vei er opp til kommunen selv å vurdere hvorledes arbeidet og plandokumentene skal deles opp og utarbeides. Dette betyr at hvis det anses hensiktsmessig å utarbeide **kommunedelplan** for et avgrenset geografisk område eller en bestemt sektor, "temaplan", f.eks. skogbruk, er kommunen innenfor lovens rammer fri til å beslutte dette.

Kommunedelplaner i medhold av § 20-1 fjerde ledd må ansees som et ledd i kommuneplanleggingen etter § 20-1 første ledd, hvorved plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler gjelder fullt ut.

Etter bestemmelsen i plan- og bygningsloven kan kommunen fremme en kommunedelplan for skogbruket uten at arealbruken er å anse som en plan etter § 20-4. Dette innebærer at den viste arealbruken heller ikke har bindende virkning, og bare kan anses som veiledende retningslinje ved spørsmålet om utbygging. Utbyggingstiltak må fremmes som egne saker.

Planen vil ikke være gjenstand for innsigelse og binder heller ikke statlige fagmyndigheter eller fylkeskommunen ved senere behandling av utbyggingssaker. Det er dog av vesentlig betydning at disse myndighetene allerede på tidspunktet for utarbeidelsen av planen gir uttrykk for eventuelle innvendinger. Disse vil være retningsgivende for kommunens vurderinger av etterfølgende byggesaker.

Kommunen kan velge å fremme planen som arealdel til kommuneplan. Det er i denne sammenheng bare de arealbruksformål som omfattes av § 20-4 som er gjenstand for rettslig binding og som det er mulig å fremme innsigelse til. Dette innebærer f.eks. at tiltak som faller innenfor LNF-kategorien ikke er gjenstand for plangodkjenning som eget formål (f.eks. landbruksveger).

Det vil med bakgrunn i gjeldende rettstilstand være opp til den enkelte kommune hvordan denne type sektorinteresser skal avklares i forhold til planverket. Ved utarbeiding av kommunedelplaner, vil plan- og bygningslovens regelverk gjelde fullt ut, med den følge at bl.a. tilgrensende og konkurrerende brukerinteresser må vurderes.

7. PRIVATE REGULERINGSFORSLAG - KRAV OM KOMMUNESTYREBEHANDLING

En kommune ba Miljøverndepartementet vurdere hvilken form et privat forslag om regulering måtte ha for at private hadde krav på å få kommunestyrets avgjørelse på reguleringsspørsmålet, jfr plan- og bygningslovens (pbl) § 30 annet ledd i.f.

Miljøverndepartementet hadde følgende kommentarer:

“Departementet vil innledningsvis bemerke at avgjørelse av om planutvalget skal fremme det private reguleringsforslaget er en prosessuell beslutning og ikke gjenstand for klage. Ved avslag har forslagsstilleren krav på at kommunestyret får saken forelagt, så

sant forslaget innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan eller omfatter uregulert område. Dette gjelder uansett om forslaget er i strid med kommuneplanen eller ikke. Loven pålegger planutvalget å forelegge reguleringsforslaget for kommunestyret bare dersom forslagsstilleren krever dette.

Planutvalgets avgjørelse av om reguleringsforslaget skal forelegges kommunestyret er også en prosessuell avgjørelse og heller ikke gjenstand for klage. Det planutvalget må ta stilling til er om forslaget omfatter uregulert område/innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

Etter lovens ordlyd (§ 30 annet ledd i.f.) er det "regulerings-spørsmålet" forslagsstilleren kan kreve blir forelagt for kommunestyret. En forutsetning for å kunne kreve forelegging er jfr. 3. pkt. at den private har kommet med et "forslag" d.v.s. et reguleringsforslag.

Det skal i utgangspunktet ikke svært mye til før man vil si at det foreligger et reguleringsforslag. Lovens krav må være oppfylt dersom forslaget inneholder tilstrekkelige opplysninger til at kommunestyret kan ta stilling til om området skal omreguleres/tas opp til regulering.

Dersom søknaden/forespørselen ut fra ovenstående må betraktes som et reguleringsforslag kan forslagsstilleren kreve at forslaget blir forelagt kommunestyret. Planutvalget har ikke adgang til å sende forslaget tilbake til forslagsstilleren med beskjed om at forslaget må bli mer "fullstendig".*

**Forutsetningen er at forslaget inneholder de opplysninger kommunestyret trenger for å kunne ta stilling til om området skal omreguleres / tas opp til regulering.*

8. KLAGE PÅ FYLKESMANNENS AVVISNINGSVEDTAK I KLAGESAK - ENDRET PRAKSIS

Etter delingslovens § 1-6 er fylkesmannen klageinstans for forretninger etter delingsloven. Reglene i forvaltningsloven kap VI (§§ 28- 36) om klage og omgjøring gjelder tilsvarende, jf delingsloven § 1-6 annet punktum.

Det dreier seg i dette tilfelle om en klage på fylkesmannen vedtak om å avvise klage på en kart- og delingsforretning foretatt av oppmålingsvesenet i ... kommune.

Slik forvaltningsloven § 28 har vært forstått og praktisert tidligere, har det vært adgang til å påklage klageinstansens avvisningsvedtak i klagesak til departementet. Justisdepartementets lovavdeling har imidlertid i en uttalelse av 12.01.96 vurdert spørsmålet om klage på klageinstansens avvisningsvedtak. Lovavdelingens konklusjon på spørsmålet er at det ikke er adgang til å påklage klageinstansens vedtak om avvisning etter forvaltningsloven § 34 første ledd i de tilfeller der førstinstansen har fattet et realitetsvedtak.

Lovavdelingen uttaler bl.a.:

"Ordlyden i ful § 28 første ledd annet punktum må tillegges betydelig vekt i denne sammenheng. Utgangspunktet er, som loven sier, at et enkeltvedtak som oppfyller nærmere bestemte vilkår skal kunne prøves i to instanser - men heller ikke mer. Slik vi ser det, må ful § 2 tredje ledd tolkes i lys av dette: Dersom førstinstansen har fattet et realitetsvedtak, og der klageinstansen avviser, er ikke behovet for å kunne påklage avvisningsavgjørelsen like åpenbart. I disse tilfellene må det være forsvarlig å si at klageren har fått prøvd sin sak to ganger - om enn ikke to gangers prøving av sakens realitet. Det er vanskelig å se avgjørende argumenter som taler for at et negativt vedtak i klagesaken i form av avvisning skal gi klageren et fortrinn i forhold til et vedtak i form av en negativ realitetsavgjørelse, som kanskje baserer seg på et annet grunnlag enn det som underinstansen har vurdert."

Miljøverndepartementet har på dette grunnlag endret praksis i klagesaker slik at det nå ikke er adgang til å påklage klageinstansens avvisningsvedtak til departementet i de saker der førstinstansen har fattet et realitetsvedtak og der klageinstansen avviser klagen.

(Den nye praksisen gjelder både for klagesaker etter delingsloven og klagesaker etter plan- og bygningsloven.)

9. REGULERING AV SJØFLYTRAFIKK

Fra en kommune fikk Miljøverndepartementet spørsmål om man gjennom reguleringsplan kunne forhindre landing og letting av sjøfly i områder som kommunen ikke ønsket slik aktivitet. Departementet ble også bedt om å vurdere i hvilken grad man kunne gi reguleringsbestemmelser som fastsatte vilkår for bruken av flyplassen og eventuelt forbud mot bruk. Kommunen var også interessert i å vite om man hadde hjemmel til å straffe eventuelle overtredere av landings-/lettingsforbud gitt i reguleringsplan.

Departementet innledet med å anbefale at man for å hindre landing og letting av sjøfly utenfor område som i reguleringsplan var avsatt til flyplass, avsatte det utenforliggende område til friluftsområde og ga reguleringsbestemmelser knyttet til dette område som satte forbud mot landing og letting av fly.

Miljøverndepartementet uttalte videre:

“Når det gjeld område avsett til flyplass, kan ein gje reguleringsføresegn som set vilkår for bruken av flyplassen eller som forbyr visse typar bruk. Slike vilkår kan likevel berre setjast dersom dei fremjar eller sikrar føremålet med reguleringa. Dette følgjer av plan- og bygningsloven (pbl) sin § 26. Ein må i tillegg til arealbruken i det regulerte området også ta omsyn til omkringliggjande områder. På fastlandet rett innanfor sjøflyplassen er det bustadområde med etter forholda tett busetnad. Dei som bor her vert uroa av flystøyen. Med heimel i § 26 må det difor kunne setjast føresegn knytta til reguleringsføremålet flyplass om tidspunkt for bruken. Det kan f.eks. setjast forbod mot landing og letting på bestemte tidspunkt, på bestemte dagar etc. Det er derimot ikkje høve til å fastsetje kven som skal kunne bruke flyplassen.

Departementet er kjend med at søknad om drift av landingsplassen i ... kommune er under handsaming i Luftfartsverket. Truleg vil det vere mest rett å fastsette desse vilkåra i samband med konsesjonshandsaminga.

Vedrørende reguleringsplan for ... kommune

Til reguleringsføremålet flyplass er det gjeve reguleringsføresegn som lyder: “ All letting og landing skal skje innanfor det avsette område.”

Det er sikker rett at reguleringsføresegn til eit reguleringsføremål ikkje kan gje innskrenkingar i område avsett til anna føremål. Forbodet i føresegna til flyplassen, set med andre ord ikkje skrankar for mogleg aktivitet i dei andre reguleringsområda. Kva slags aktivitet som er lovleg i området avsett til “fritid, fiske, ferdsel m.m.” byggjar på ein tolking av reguleringsføremålet og reguleringsføresegna til dette området.

Det er ikkje presisert i føresegna at landing og letting av sjøfly er ulovleg.

Av dei oppregna føremåla, er det “ferdsel” som evt. kan omfatta landing og letting av sjøfly. Det er klart at ferdsel som er vanleg til sjøs, slik som køyring av båt, segling, wind-surfing er tillate.

Om landing og letting av sjøfly vert fanga direkte opp av ordet "ferdsel", er etter departementet si meining noko usikkert.

Uttrykket "m.m" talar for at også aktivitet som ikkje direkte kan reknast som fritid, ferdsel eller fiske er lovleg og det tilseier at også landing og letting av sjøfly ikkje er i strid med føremålet.

Miljøverndepartementet er etter dette av den meining at reguleringsplanen for ... neppe er til hinder for at sjøfly lovleg kan lande og lette i området som i planen er avsett til "fritid, ferdsel, fiske m.m.". Ein vil derfor tilrå å endre reguleringsplanen slik at det i føresegna knytta til dette område går klart fram at slik verksemd er ulovleg.

Dersom ein meiner at reguleringsplanen set forbod mot landing og letting av sjøfly i dette området, er det pbl § 112 nr 2 som er aktuell strafferegel. Eit vilkår for straff er at kommunen på førehand har gjort gjerningsmannen kjend med at straffeansvar kan inntre dersom tilhøvet ikkje vert retta opp innan ein fastsett frist og denne fristen har gått ut. § 112 høyrer inn under Kommunaldepartementet sitt ansvarsområde og så langt dei kjende til har denne strafferegelen aldri vorte bruka på den type handlingar som denna saka handlar om.

Ved lov av 5. mai 1995 nr 20 vart det gjort endringar i pbl. Lovendringa er ennå ikkje trådt i kraft, men vil venteleg tre i kraft frå 1.1.97. Ny § 110 nr 3 (vedlagt) vil frå dette tidspunkt vere aktuell strafferegel. Denne regelen heimlar straff mot den som brukar eller tillet bruka areal i strid med m.a. reguleringsplan og er difor ein meir egna sanksjonsregel ved overtreding av forbodet mot landing og letting av sjøfly enn § 112."

10. DIVERSE PLANSPØRSMÅL

Fra en kommune ble det stilt følgende spørsmål:

"Vil et prinsippvedtak i kommunens overordnede planer (f.eks kommunepplan) om at det i nye utbyggingsområder skal legges opp til en boligtetthet på to boliger pr. dekar i gjennomsnitt, automatisk overstyre bevisst utformede reguleringsplaner for delområder med bestemmelser om en lavere tetthet enn dette?"

Det følger av plan- og bygningslovens § 20-6 at kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser har direkte rettsvirkninger for de i bestem-melsen nevnte arbeid og tiltak. Dette betyr at tillatelse til

arbeid og tiltak i utgangspunktet ikke må gis i strid med planen eller bestemmelser gitt i tilknytning til denne. Det følger videre av paragrafens tredje ledd at kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser normalt gjelder foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, men faller bort i den utstrekning den strider mot reguleringsplaner som senere blir gjort gjeldende. Kommunestyret kan imidlertid i medhold av samme bestemmelses tredje ledd bestemme en annen rangordning mellom bl.a. eldre og nyere planer enn det loven i utgangspunktet fastlegger.

Det er viktig å understreke at det kun er bestemmelser som etter sitt innhold kan vedtas med hjemmel i § 20-4 annet ledd, og som av kommunen er ment å være bestemmelser av denne typen, som har den ovennevnte rettsvirkning. Bestemmelsene skal som hovedregel nedfelles i en egen tekstdel, men kan dessuten i den utstrekning det ansees hensiktsmessig, vises direkte på plankartet innenfor det enkelte området/den enkelte arealbrukskategori. Det må imidlertid da klart fremgå av planen om dette er gitt som bestemmelser eller ikke.

Planbestemmelser som ikke er hjemlet i pbl. § 20-4 annet ledd, har ikke den etter § 20-6 gitte rettsvirkning. Slike uhjemlede bestemmelser må kun betraktes som retningslinjer for utøvelsen av skjønnet i bl.a. dispensasjonssaker. Det samme gjelder andre typer beslutninger, evt. prinsippvedtak som vedtas av kommunen under planprosessen og som gjøres til en del av plangrunlaget.

“Er det en kurant og lovlig behandlingsprosedyre å dispensere for høyere utnyttelse på en enkelttomt innenfor en slik plan når det foreligger naboprotester mot en slik fortetting?”

Det følger av pbl. § 31 første ledd at endelig reguleringsplan straks er bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86 b og 93 innenfor planens område. Det samme gjelder for fradeling til slike formål.

Imidlertid kan det etter plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bestemmelser som følger av, eller er vedtatt i medhold av denne loven når “særlige grunner” taler for det. Om dette har Kommunaldepartementet uttalt følgende i rundskriv H-35/83:

“Uttrykket “særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretaes gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetens behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.

Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt."

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har imidlertid ikke søkeren noe krav på å få dispensasjon. Dette beror på bygningsmyndighetens skjønn.

Det forhold at det foreligger naboprotester i saken, vil være et av de momenter som må vurderes når det skal avgjøres om dispensasjon bør gis. Anser kommunen at det i saken er en overvekt av særlige grunner som taler for å gi dispensasjon, vil ikke det forhold at det foreligger naboprotester mot tiltaket i seg selv kunne hindre at det gis dispensasjon.

"Gir lovverket departementet adgang til å overprøve et kommunalt vedtak om ikke å akseptere en slik fortetting for en enkelttomt, hvis prinsippvedtaket om tetthet er det eneste argumentet som taler for en slik løsning, og vil dette være en normal tilrådelig behandling fra departementets side?"

Hva angår departementets adgang til å overprøve et kommunalt vedtak, vises det til ovenstående, idet departementets myndighet i utgangspunktet ikke går lenger enn den myndighet kommunen selv har på området. Det kan allikevel forekomme at overordnet myndighet i en enkelt sak kommer til et annet resultat enn kommunen. Finner departementet at det foreligger særlige grunner, som etter en konkret vurdering har en slik karakter og vekt at de bør veie tyngre enn de hensyn regelen det er aktuelt å dispensere fra er ment å skulle ivareta, kan det meddeles dispensasjon til tross for kommunens avslag på en slik søknad.

Departementet finner i denne sammenheng grunn til å vise til Ot. prp. nr. 51(1995-96) Om lov om endringer i visse lover som vedrører kommuner og fylkeskommuner (særlovprosjektet fase 2) fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, at departementet, etter en høringsrunde, har kommet til at det bør foretas en tilføyelse i forvaltningsloven § 34 andre ledd om at statlig klageinstans skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn.

Det siteres fra s. 40 i ovennevnte Ot. prp.;

"Departementet legger til grunn at en slik bestemmelse i stor grad vil føre til de samme resultater som forslaget om ikke-plikt til prøving av det frie skjønn. En bestemmelse om at det skal tas hensyn til det kommunale selvstyret imøtekommer dessuten de fleste innvendingene som er framkommet mot forslaget til

høringsnotatet. Forslaget vil trolig heller ikke innebære vesentlige endringer i forhold til dagens praksis på de fleste lovområder. Departementet antar at det likevel vil være en selvstendig betydning å få lovfestet som et generelt prinsipp at hensynet til det kommunale selvstyret skal inngå i de samlede avveiningene som foretas i forbindelse med avgjørelse av klagesaker.

I forhold til forslaget i høringsnotatet om ikke-plikt til prøving av det frie skjønn, innebærer forslaget her ingen endring i klagernes rettsstilling, idet klageinstansens plikt til å prøve alle deler av klagerenes anførsler står ved lag. Forslaget innebærer at hensynet til det kommunale selvstyret kommer inn som en ny dimensjon ved klagebehandlingen. Denne dimensjonen vil dermed utgjøre et tillegg til de rettssikkerhetsprinsippene som er nedfelt i gjeldende klagebehandling.”

Denne redegjørelse gir kun en generell oversikt over de rettslige utgangspunkter for de i ovennevnte brev berørte områder. Departementet har således ikke ytterligere kommentarer til den konkrete sak som forårsaket kommunens brev.

Vedlegg

Oversikt over innhold i tidligere utgaver av "Planavdelingen informerer"

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

Nr. 2-89 (august).

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

Nr. 1-90 (oktober).

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

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. 1-93

- 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 "friområde" 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. 1-95 (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 godkjenningbrevet.
PBL Kap. VIIa.
- 8 - Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.
Diverse.

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. 1-96 (juni 1996)

- 1 - Pbl. § 17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedr. flytebrygge og bøye.

- 2 - Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84 : Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak verørende 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.

