

# Planjuss

Nr.1 januar 2002

T-1395 ISBN 82-457-0352-4

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser/tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet. Uttalelsene er denne gang et utvalg av de uttalelser som ble tatt inn i rettskilderegisteret Re§pons ved de to siste oppdateringene av dette.

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

## - Reguleringsplikt etter pbl. § 23 i forhold til vannkraftanlegg

00/2419 031000

**Sammendrag: Oppføring av vindmøller/vindmølleparker og vannkraftanlegg må defineres som et så stort tiltak at det faller inn under pbl § 23. Vannkraftanlegg faller inn under § 93, men er unntatt fra byggesaksbehandling hvis anlegget er hjemlet i reguleringsplan. Reguleringsplikten kan gjøres gjeldende mot utbygger, ikke bare mot kommunen. Ved konsesjonsbehandlingen foretas en arealvurdering, og etter en konkret vurdering kan det være grunn til å dispensere.**

Vi viser til fylkesmannens brev av 14. august 2000 og brev av 10. august 2000 med vedlegg fra NN kommune vedrørende ovennevnte sak.

Som påpekt i betenkningen fra advokat NN er utgangspunktet at plan- og bygningslovens planbestemmelser også gjelder for vannkraftutbygging. Vassdragslovgivningen og plan- og bygningslovgivningen gjelder derfor side om side. Dette har vi også tidligere bl.a. gitt uttrykk for i brev av 2. desember 1998 til NN kommune (inntatt i Planjuridiske fortolkninger 1/99 ), jfr. også brev av 18. februar 1998 til alle fylkesmenn, fylkeskommuner og kommuner vedrørende etablering av vindmøller og vindmølleparker etter plan- og bygningsloven.

Oppføring av vindmøller/ vindmølleparker og vannkraftanlegg må etter departementets mening defineres som et så stort tiltak at det faller inn under bestemmelsene i pbl. § 23. Kommunen vil derfor i utgangspunktet ha en plikt til å regulere det aktuelle vannkraftanlegg etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 23 nr. 1 første punktum. Etter § 23 nr. 1 annet punktum kan det ikke gis tillatelse etter pbl. § 93 for større bygge- og anleggstiltak før det foreligger reguleringsplan.

Vannkraftanlegg faller i utgangspunktet inn under § 93, men det er i forskrift av 22. januar 1997 fra Kommunal- og regionaldepartementet om unntak fra byggesaksbehandlingen gjort et betinget unntak for bl.a. vannkraftanlegg.

Et vilkår er at tiltaket ikke er i strid med planbestemmelsene og planer etter plan- og bygningsloven, ellers gjelder kravet om byggetillatelse fullt ut. I og med at reguleringsplikten etter § 23 første ledd gjelder denne type anlegg har Miljøverndepartementet ut fra dette lagt til grunn at unntaket for krav om byggetillatelse bare gjelder hvis anlegget er hjemlet i reguleringsplan. Dette innebærer at reguleringsplikten også kan gjøres gjeldende som et krav mot utbyggeren etter § 23 nr. 1 annet punktum, jfr. generelt om dette spørsmålet i Ot.prp. nr. 51 for 1987-88 side 53-54, og ikke bare er et krav til kommunen etter § 23 nr. 1 første punktum.

Miljøverndepartementet er imidlertid klar over at det i forbindelse med konsesjonsbehandlingen i slike saker foretas en arealvurdering, og at denne etter en konkret vurdering vil være særlig

grunn til å dispensere fra plankravet i medhold av lovens § 7. Uansett vil et reguleringsplanarbeide måtte forholde seg til den meddelte konsesjon.

Departementet vil også understreke at eventuelt reguleringsplanarbeid i dette tilfelle ikke vil utløse plikt til å foreta nye konsekvensutredninger.

Avslutningsvis vil vi peke på at det faste utvalg for plansaker i kommunen selv vil ha hjemmel til å nedlegge midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 når det finner at et område bør reguleres, uavhengig av om det foreligger reguleringsplikt for tiltakshaver etter § 23 nr. 1 annet punktum.

## **- Vedrørende klage over kommunens avslag på søknad om påbygg på eksisterende bygning i område som omfattes av reguleringsplan fra 1956. Spørsmål om etasjetall**

00/2790 101000

**Sammendrag: For beregning av etasjetall i gammel reguleringsplan etter tidligere byggeforskrifter viser departementet til uttalelse fra Statens byggt tekniske etat om at loft regnes som etasje når det innredes rom for varig opphold og rommene har større utstrekning enn 1/3 av det bebygde areal.**

Deres brev av 8. september 2000 med vedlegg. Vi skal bemerke:

Vedrørende spørsmål om en loftsetasje inngår i en bygnings etasjetall etter tidligere byggeforskrifter viser en til Miljøverndepartementets brev av 19. mars 1998 til fylkesmannen i NN vedrørende oppføring av enebolig og garasje på eiendommen NN.

Spørsmålet ble forelagt Statens bygningstekniske etat som i brev av 13. november 1997 ga slik uttalelse:

«Det vises til ovennevnte klagesak, oversent oss av KAD ved brev av 01.09.1997, med anmodning om uttalelse om hvorvidt loftet er å anse som etasje eller ikke. Vi er bedt om å videresende vårt svar til Miljøverndepartementet som vil kunne ta stilling til klagen.»

Etter oversendelse fra KAD har vi også mottatt direkte henvendelse fra klager vedlagt kopi av brev fra Stortingets ombudsmann til Fylkesmannen i NN.

Vi har forstått saken slik at eiendommen omfattes av reguleringsplan, stadfestet av fylkesmannen 31. januar 1980. I reguleringsbestemmelsene til planen heter det i § 2:

«I området kan oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje og sokkeletasje.»

Begrepet sokkeletasje blir vanligvis benyttet for etasje som delvis ligger inn mot terreng. Sokkeletasje er ikke definert i NS 3940 eller i byggeforskriften, og vi foreslår derfor at en legger den «vanlige» forståelse til grunn. Bygningen synes derfor ikke å være i strid med stadfestet reguleringsplan for området når det gjelder sokkeletasjen og 1. etasje. Spørsmålet synes derfor å være knyttet til loftet og hvorvidt dette er å anse som etasje.

Vi anbefaler at Byggeforskrift 1969, som gjaldt på det tidspunktet reguleringsplanen ble stadfestet, legges til grunn for å bestemme hvorvidt loftet er å anse som etasje eller ikke. Grunnlaget for å bestemme etasjetallet finnes i forskriftenes kap 26:21 som lyder:

«Kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det innredes rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate»

Grunnflate er ikke definert i NS 3940 eller i byggeforskriften. I rundskriv H-18/90 til plan- og bygningslovens § 70 fra Kommunaldepartementet heter det: «Med grunnflate skal forstås bebygd

areal definert i NS 3940.» Ettersom grunnflate ikke er definert i Byggeforskrift 1969 anbefaler vi at det med grunnflate forstås bebygd areal i samsvar med NS 3940.

Dersom disse forutsetningene legges til grunn, blir loftet å regne som etasje når det innredes rom for varig opphold og disse rommene har større utstrekning enn 1/3 av det bebygde areal. Begrepet «utstrekning», jf. kap 26:21 i Byggeforskrift 1969 er heller ikke definert. Rommets «Utsrekning» ble vanligvis beregnet i samsvar med pkt 12 i NS 3940.

De oversendte planene viser at loftet benyttes til rom for varig opphold (soverom, stue). Er arealet for disse rommene større enn 1/3 av bebygd areal blir loftet å anse som etasje når Byggeforskrift 1969 og NS 3940 (1. utgave 1979) legges til grunn for beregninger. Plantegningene som er oversendt til oss, gir ikke tilstrekkelig opplysninger og nøyaktighet for å kunne beregne areal på loft»

Vi viser til dette.

## **- Spørsmål om gyldigheten av reguleringsbestemmelser om forbud mot utvendig lagring i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26**

00/651 181000

**Sammendrag: Det kan gis reguleringsbestemmelser etter pbl § 26 med forbud mot utvendig lagring blant annet av båter og campingvogner i et område regulert til eneboligbebyggelse, dersom det er begrunnet i planfaglige vurderinger.**

Deres brev av 24. februar og 19. mai 2000.

Av Miljøverndepartementets rundskriv T-7/86 av 20. juni 1986 om ikraftsetting av ny plan- og bygningslov fremgår at hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser nå er formet som en rammebestemmelse, men at reguleringsbestemmelsene fortsatt må ligge innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Lovens definisjon av en reguleringsplan i § 27 og oppregningen av reguleringsformål i lovens § 25 vil angi disse rammene.

Fylkesmannen ber opplyst om det i medhold av plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser som forbyr utvendig lagring, herunder utvendig lagring av båter og campingvogner i et område regulert til eneboligbebyggelse, dvs. frittliggende villabebyggelse. Fylkesmannen peker her på at plan- og bygningslovens § 85 om midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt. o.l. ikke gjelder for plassering av campingvogn på boligeiendom bebygd med småhus som er helårsbolig.

Miljøverndepartementet kan ikke se at det er grunnlag for å tolke § 26 innskrenkende når det gjelder bestemmelsene om utvendig lagring. Hverken ordlyd eller forarbeider kan gi støtte for dette.

Forutsetningen for å innføre den type reguleringsbestemmelser må selvsagt være at de er begrunnet i planfaglige vurderinger i forhold til det enkelte planområdet. Slike hensyn kan for eksempel være at det dreier seg om småhusområder med svært høy utnyttning.

## **- Rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – beregning av bruksareal**

00/2900 011100

**Sammendrag: Ved beregning av et kjøpesenters bruksareal er utgangspunktet at arealer til kultur- og fritidsaktiviteter medregnes. Kultur- og fritidsformål som eies og drives av det offentlige skal imidlertid ikke regnes med i bruksarealet.**

Det vises til Fylkesmannens brev av 26. september 2000. Miljøverndepartementet presiserer at vår uttalelse er generell og tar ikke stilling til den konkrete sak som har foranlediget henvendelsen.

Av utfyllende kommentarer og veiledning til RPB om kjøpesentre fremgår at bruksareal omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine, kontor og eventuelle arealer til kultur- og fritidsaktiviteter. Arealer til tjenester som bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal regnes med i bruksarealet.

Arealer for øvrig, som benyttes til andre formål enn detaljhandel, f.eks. kontorer som ikke er en del av detaljhandelen, boliger, offentlige kultur- og fritidsformål, lege- og tannlegevirksomhet, skal ikke regnes med i bruksarealet.

Utgangspunktet er således at arealer til kultur- og fritidsaktiviteter regnes med i bruksarealet. Kultur- og fritidsformål, som f.eks. bibliotek, kino eller kulturhus, som eies og drives av det offentlige skal imidlertid ikke regnes med i bruksarealet.

## **- Vedrørende forslag til reguleringsbestemmelser om seksjonering/salg og tilbakeleie i medhold av plan og bygningslovens § 26**

00/2657 271100

**Sammendrag: Bestemmelse om at det skal opprettes et driftsselskap og at en seksjonering skal skje etter modellen salg og tilbakeleie er av privatrettslig karakter og kan ikke fastsettes som reguleringsbestemmelse etter pbl § 26.**

Deres brev av 07.09.00. Vi skal bemerke:

Til reguleringsformålet byggeområde for herberge og bevertningsvirksomhet har kommunen foreslått en reguleringsbestemmelse med slik ordlyd:

«For Tregde feriesenter tillates seksjonering innenfor følgende byggeområder:

- Område 1, Forretning, restaurant og ferieleiligheter.
- Område 2, Ferieleiligheter og serviceanlegg.
- Område 4, Ferieleiligheter.

De ulike områdene er vist på planforslaget datert 15.01.99 fra arkitekt NN, og som reguleringsplanen bygger på.

Det er en forutsetning for seksjonering at det skjer etter modellen salg- tilbakeleie, og at det opprettes et driftsselskap for hele feriesenteret, og at de seksjonerte leilighetene/hyttene tilbakeleies til driftsselskapet minimum 40 uker pr. år»

Til de foreslåtte reguleringsbestemmelser skal vi bemerke:

Av Miljøverndepartementets rundskriv T-7/86 av 20/6-1986 om ikraftsetting av ny plan- og bygningslov er det om reguleringsbestemmelser bl.a. anført følgende:

«Hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser er nå formet som en rammebestemmelse. Den inneholder ikke lenger en oppregning av alle de forhold det kan gis reguleringsbestemmelser om.

Reguleringsbestemmelsene må fortsatt ligge innenfor lovens ramme. Lovens definisjon av reguleringsplan i § 22 og oppregningen av reguleringsformål i § 25 vil angi disse rammene. Reguleringsbestemmelsen må ha nær sammenheng med det formål det reguleres til, eller det vern eller bruk som skal sikres gjennom planen. Det kan ikke gjennom reguleringsbestemmelser pålegges enkeltpersoner eller grupper handlingsplikt av privat karakter, for eksempel plikt til å delta i velforeninger eller spesielle økonomiske forpliktelser. Slike forhold må eventuelt fastlegges i privatrettslig avtale, kjøpekontrakt og lignende.»

Som det fremgår av det som ovenfor er nevnt, er det ikke med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 adgang til gjennom reguleringsbestemmelser å pålegge enkeltpersoner eller grupper handlingsplikt av privatrettslig karakter.

Den i reguleringsbestemmelsene uttalte forutsetning om at det skal opprettes et driftsselskap, og at en seksjonering skal skje etter modellen salg- tilbakeleie er av privatrettslig karakter og faller derfor utenfor det som kan fastsettes i reguleringsbestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26.

## **- Klage over vedtak angående terrenginngrep**

00/1692 071200

**Sammendrag: Tiltak ansett som et vesentlig terrenginngrep etter pbl § 93 bokstav i og rammes av pbl § 17-2 og § 20-6. Det gis ikke dispensasjon etter § 7, kravet til særlige grunner er ikke oppfylt. Det gjelder et omfattende inngrep i strandkanten.**

Miljøverndepartementet har fått oversendt klagesaken til behandling ved brev av 22. juni 2000 fra Fylkesmannen i NN.

Miljøverndepartementet behandler saken isteden for settefylkesmann, da saken reiser prinsipielle spørsmål.

### **Bakgrunnen for saken:**

NN kommune ba i brev av 11. august 1999 NN redegjøre for igangsatt sprenging og planeringsarbeid på eiendommen gnr 59 bnr 54. Arbeidene ble ansett som søknadspliktige.

NN søkte om fullføring av arbeidene ved brev av 13. august 1999. Han mener det dreier seg om vedlikeholds- og utbedringsarbeid på innmark. Det opplyses at 2,6 mål av arealet har vært dyrket mark fram til krigen og nå er tilvokst med kratt og trær. Steinrygger har blitt sprengt bort for å gjenopprette gammelt kulturlandskap.

Advokat NN har gitt en utdypende redegjørelse på vegne av NN i brev av 10. september 2000. Inngrepet anses ikke som søknadspliktig, idet tiltaket ikke vil gi vesentlig avvik fra opprinnelig terreng. Arealet anses som innmark etter friluftsløven, slik at allmenn ferdselsrett ikke berøres. Området er utlagt som landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel (LNF-område), og vedlikehold og rehabilitering av gammelt jordbruksareal anses å være i samsvar med kommuneplanen. Tiltaket anses heller ikke som et vesentlig terrenginngrep som kommer i strid med byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2. Subsidiært hevdes at det foreligger særlige grunner for dispensasjon, da allmennhetens ferdselsmuligheter er upåvirket.

Advokat NN har kommet med ytterligere merknader i brev av 15. oktober 1999. I brevet presiseres at det er tiltakets resultatet som skal vurderes. Det påpekes dessuten at det kun er en 20-30 m<sup>2</sup> steinrygg (1,4 m høy) av et totalt areal på 3,5 mål som er sprengt bort.

NN kommune fattet 20. oktober 1999 følgende vedtak:

«Teknisk hovedutvalg mener at tiltakshaver har handlet i god tro, hva planering/arrondering angår og vil godta de utførte arbeider. Avslutning av arbeidet må skje i samarbeid med ansvarshavende for natur og friluftsinnteresser.»

NN kommune har i brev av 2. november 1999 til fylkesmannen og fylkeskommunen bedt om at de gir råd om hvordan NN bør videreføre og avslutte arbeidene. Av saksframstillingen framgår det at på et areal på 3,5 dekar er all vegetasjon fjernet, øvre lag tatt bort (røtter og stein), det er foretatt bortspregning av en avlang fjellrygg, og ny jord er tilkjørt.

Advokat NN har gitt merknader i brev av 23. november 1999. Det påpekes blant annet at sjøbunnen i bukten utenfor jordet er meget gjørmete, og båtfolk bruker ikke stranden. Derimot blir en annen del av eiendommen mye benyttet av allmennheten.

Fylkesmannen i NN har i brev av 26. november 1999 påklaget kommunens vedtak. Fylkesmannen legger til grunn at de utførte terrengarbeidene omfattes av plan- og bygningslovens § 93 første ledd pkt i om «vesentlige terrenginngrep». Det er foretatt sprengingsarbeider og det gjelder et irreversibelt inngrep. Området er i kommuneplanen gitt arealbruksformålet LNF, og de igangsatte arbeider anses i strid med ivaretagelse av natur- og friluftsinnteressene i området og krever dispensasjon fra både kommuneplanens arealdel og § 17-2. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger særlige grunner slik at dispensasjon kan gis. Å forhindre inngrep som kan virke privatiserende i strandsonen vies stadig større oppmerksomhet, jfr. rundskriv T-2/98 nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen og Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999. Området ligger uten innsyn fra bebyggelse og må karakteriseres som utmark i dag. Potensialet og bruken av området for ulike former for friluftsmål er stor. Fylkesmannen viser også til et stadig større utbyggingspress og til konsekvenshensyn. Det bes om at vedtaket gis oppsettende virkning etter forvaltningslovens § 42.

NN fylkeskommune har uttalt seg i brev av 30. november 1999. Fylkeskommunen finner de utførte terrengarbeider svært beklagelige, blant annet i forhold til landskaps-, natur- og friluftsinnteresser. Fylkeskommunen deler fylkesmannens vurderinger av tiltakets karakter og alvorlighetsgrad.

Advokat NN har i brev av 14. februar 2000 gitt merknader til fylkesmannens klage. Det påstås at klagen faller utenfor fylkesmannens klagerett og må avvises og heller ikke materielt kan føre fram. Det anføres at tiltaket ikke er søknadspiktig etter plan- og bygningslovens § 93, da det avgjørende er fullført arbeid og ikke inntrykkene i anleggsperioden. Det hevdes at fullført arbeid praktisk talt ikke gir synlige terrenginngrep og ikke er et vesentlig terrenginngrep, og ikke berører allmennhetens interesser. Det hevdes at tiltaket er i samsvar med landbruksformål, da området på kartet er angitt som dyrket jord og dyrkingsjord samt lav bonitet skog, blandingskog, grunnlendt. Tiltaket anses heller ikke for å være i strid med byggeforbudet i plan- og bygningslovens

§ 17-2, og hevdes uansett å falle inn under unntaksbestemmelsen i tredje ledd om tiltak nødvendig for landbruket. Det gjøres subsidiært gjeldende at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon da tiltaket står i nær tilknytning til landbruksformål.

Advokat NN har i brev av 24. februar 2000 oversendt en juridisk betenkning av samme dato av advokat NN, som gir støtte til hennes uttalelse.

Advokat NN har gitt ytterligere merknader i brev av 5. og 27. april 2000 til NN kommune.

NN kommune har behandlet saken 4. mai 2000 og fattet følgende vedtak:

«Driftsstyret («Det faste utvalg for plansaker») ser det slik at tiltaket ferdig gjennomført representerer et «vesentlig terrenginngrep» som fordrer søknad og tillatelse, og påtaler med dette at tiltakshaver har latt arbeidene iverksatt uten å ha søkt og fått tillatelse.

Driftsstyret finner under tvil at tiltaket, når det er ferdig gjennomført i samsvar med fremlagte beskrivelser (etter landskapsarkitekt NNs skisse av 3.4.2000), ikke strider mot materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Subsidiært – for

det tilfellet at den avsluttende klagehandling likevel konkluderer med at tiltaket rammes av § 17-2 og/eller kommuneplanens arealdel – legger driftsstyret til grunn at kriteriene for å kunne dispensere er til stede, og innvilger for så tilfelle dispensasjon.

Fylkesmannens klage tas ikke til følge. Kommunens standpunkt i saken – vedtaket av 20.10.99 sammen med tilføyelser og presiseringer gjort her – opprettholdes.»

NN kommune har 18. mai 2000 gitt klagen oppsettende virkning etter forvaltningslovens § 42 fram til 1. juni 2000. Fylkesmannen har 31. mai 2000 forlenget virkningen fram til saken er behandlet av klageinstansen.

Advokat NN har i brev av 24. mai 2000 til fylkesmannen i Aust-Agder forutsatt at Kommunal- og regionaldepartementet er rette klageinstans da saken gjelder spørsmålet om søknadsplikt. Hun har gitt ytterligere merknader i brev av 31. mai, 6. og 8. juni og 10 juli 2000 til Miljøverndepartementet. I brev av 29. august 2000 til fylkesmannen i NN er det redegjort for arbeidenes fullføring på tross av vedtaket om oppsettende virkning.

Befaring på stedet ble foretatt 7. september 2000. Til stede var foruten representanter fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet, representanter fra kommunen og fylkesmannen, samt NN.

#### **Miljøverndepartementet har følgende merknader:**

Søkerens advokat har bestridt at fylkesmannen har klagerett i dette tilfellet. Miljøverndepartementet vil peke på at fylkesmannens klagerett framgår av plan- og bygningslovens § 15 som lyder:

«Fylkeskommunen og statlig organ kan påklage enkeltvedtak etter denne lov dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets område.»

I dette tilfellet er klagen begrunnet i ivaretagelsen av allmennhetens friluftsinnteresser langs sjøen, noe som utvilsomt hører til fylkesmannens område.

Hovedspørsmålet i saken er om det aktuelle terrenginngrepet krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningslovens § 17-2 og arealdelen til kommuneplanen. Tiltaket er foretatt helt ned til sjøen, i hovedsak innenfor 100-metersbeltet, i et område som i kommuneplanens arealdel er utlagt til LNF-område. Miljøverndepartementet er rett myndighet i forhold til spørsmålet om det kreves dispensasjon fra byggeforbudet og planen, slik også Kommunal- og regionaldepartementet har gitt uttrykk for i brev av 6. november 2000.

Etter ordlyden i § 17-2 er det forbud mot oppføring av «bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning» nærmere sjøen enn 100 meter. Ordlyden i §17-2 er den samme som i den tidligere strandplanloven, og rekkevidden var ment å være den samme som etter §§ 93 og 84 i plan- og bygningsloven. Tidligere nevnte § 84 konkret massetak og –fylling, og rekkevidden av § 84 i forhold til terrenginngrep som ikke hadde sammenheng med bygging, var da noe uklar. Ved lovendring 5. mai 1995 ble begrepet vesentlig terrenginngrep tatt inn i § 93 bokstav i, og samtidig ble det også tatt direkte inn i § 84. Forbudet i § 17-2 må derfor antas å ramme alle vesentlige terrenginngrep, og slike inngrep vil også naturlig kunne karakteriseres som anlegg (for eksempel parkanlegg, hageanlegg osv.) Forbudet vil likevel ikke ramme ordinær hageopparbeiding rundt hus eller hytte.

I dette tilfellet gjelder det opparbeiding av et større areal på 3,5 dekar, som strekker seg i en vik ned til sjøen og ligger avsondret fra bebyggelsen. Vegetasjon, jord og stein er fjernet. Det er foretatt betydelig utgraving og en fjellknaus er sprengt bort. Inngrepet innebærer en total omforming av terrenget, noe som tydelig kommer til uttrykk gjennom bilder fra anleggsfasen. Anlegget er nå fullført, bortsett fra at det gamle steingjerdet ikke er ferdig istandsatt.

Miljøverndepartementet har i brev av 12. september 2000 bedt om Kommunal- og regionaldepartementets uttalelse om terrenginngrepet i forhold til plan- og bygningslovens § 93. Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt seg i brev av 10. november 2000. Kommunal- og regionaldepartementet anser det som mest nærliggende å se på tiltaket som et vesentlig terrenginngrep og legger vekt på at det har vært foretatt uttak av stein, sprenging av fjellrygg og

planering, samt at det gjelder et forholdsvis stort areal i 100-metersbeltet. Det uttales at et inngrep over et så stor område neppe kan anses som et «mindre» tiltak som er unntatt fra søknadsplikten.

**Miljøverndepartementet konkluderer etter dette med at det aktuelle tiltaket må anses som et vesentlig terrenginngrep som rammes av byggeforbudet i § 17-2.**

Det andre forhold som må vurderes er om tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel. Området er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 2. Virkningen av kommuneplanen framgår av § 20-6. Det framgår i paragrafens andre ledd at tiltak som nevnt i bl.a. § 93 ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. I § 93 bokstav i er vesentlig terrenginngrep nevnt. Utlegging til LNF-område innebærer at annen arealbruk enn til landbruk (eller natur- og friluftsliv) ikke er tillatt. Tiltak til annet enn slike formål vil være i strid med planen.

I dette tilfellet gjelder inngrepet opparbeiding av et hageliknende anlegg, i tilknytning til et tidligere småbruk som ikke er i næringsmessig drift, men brukes som fritidseiendom. Det ble under befaringen opplyst at tiltaket har som formål å dekke rent hobbymessig virksomhet.

**Miljøverndepartementet konkluderer derfor med at angjeldende terrenginngrep ikke er i samvar med LNF-formålet, men er i strid med arealbruk i arealdelen til kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslovens § 20-6.**

Det er etter dette spørsmål om det er grunnlag for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7 for gjennomføring av tiltaket, både i forhold til plan- og bygningslovens § 17-2 og i forhold til kommuneplanens arealdel.

Departementet vurderer spørsmålet om dispensasjon samlet i forhold til byggeforbudet i § 17-2 og kommuneplanens arealdel. Etter plan- og bygningslovens § 7 kan det gis dispensasjon fra byggeforbudet og fra arealdel til kommuneplan dersom det foreligger særlige grunner. Spørsmålet om det foreligger særlige grunner må vurderes på bakgrunn av de nasjonale interesser som er knyttet til 100-metersbeltet langs sjøen. Miljøverndepartementet vil peke på at det er et viktig nasjonal mål å sikre allmennheten ferdselsrett og ivareta natur- og landskapshensyn i 100-metersbeltet langs sjøen. Miljøverndepartementet har gjennom en særlig satsing lansert en rekke tiltak i denne forbindelse, blant annet er det foretatt en innskjerping av plandispensasjonspraksis ved Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999.

Som nevnt gjelder det her et omfattende inngrep i strandkanten. Området vil ved endringen bli betydelig mer privatisert enn tidligere. Området har før opparbeidingen etter vår vurdering vært å anse som utmark og således vært åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke avgjørende at det før krigen har vært oppdyrket, og at noe rydding har vært foretatt seinere. Et planeringstiltak som det her gjelder vil ha en sterkt privatiserende effekt, slik at området vil bli oppfattet som innmark der ferdsel ikke er tillatt. Dette vil være uheldig ut fra hensynet til allmennhetens friluftsliv og tilgjengelighet i strandsonen. Hvorvidt området brukes av allmennheten i dag kan ikke være avgjørende, så lenge det kan være egnet for slik bruk. Det er dessuten uheldig i seg selv å foreta et slikt inngrep i et strandlandskap der det er et ønske at opprinnelig landskap og vegetasjon beholdes mest mulig naturlig.

På denne bakgrunn kan Miljøverndepartementet ikke se at kravet til særlige grunner er oppfylt i dette tilfellet.

**Vedtak:**

**Miljøverndepartementet finner etter dette å måtte omgjøre NN kommunens vedtak av 20. oktober 1999. Det gis ikke dispensasjon for terrenginngrep på gnr 59 bnr 54. Klagen fra fylkesmannen tas således til følge.**

I dette tilfellet er tiltaket igangsatt uten at det er søkt om og det er fullført på tross av vedtak om oppsettende virkning. Dette finner Miljøverndepartementet sterkt beklagelig. Det dreier seg om et irreversibelt inngrep, og tilbakeføring til opprinnelig terreng vil ikke la seg gjøre. Departementet



ber fylkesmannen i samråd med kommunen vurdere reaksjoner og tiltak for å få avbøtet uheldige virkninger av inngrepet.

## **- Utvidelse av hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen**

00/2112 240101

**Sammendrag: Utvidelse av eksisterende hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen er ikke kurant. Slike søknader må vurderes i forhold til de regler som gjelder i strandsonen, uavhengig av kommunens retningslinjer om størrelse på hytter. I LNF-områder er det nødvendig med dispensasjon også for endringer som ikke anses som vesentlige. Der det ligger an til avslag, vil det derfor ikke være nødvendig å ta stilling til om det dreier seg om en vesentlig endring i forhold til § 17-2.**

Vi viser til fylkesmannens brev av 3. juli 2000.

Miljøverndepartementet har også ellers fått en del henvendelser om den form for bygging i strandsonen som skjer gjennom utvidelse og endring av eksisterende hytter, eller ved oppføring av nye hytter til erstatning for gamle. Mange steder forekommer slike byggetiltak langt hyppigere enn ren nybygging. Enkelte kommuner har vedtatt retningslinjer som fastsetter maksimumsstørrelse for hytter, og har en praksis som innebærer at utvidelse av eksisterende hytter opp til denne størrelsen, eller oppføring av nye hytter til erstatning for gamle opp til denne størrelsen, anses som kurant. Det vil si at det ikke anses nødvendig med dispensasjon, eller dispensasjon gis automatisk.

Henvendelsene kan tyde på at det er en viss uklarhet om hvordan slike saker skal håndteres. Miljøverndepartementet ser derfor at det er et behov for noen nærmere presiseringer i denne forbindelse, utover det som framgår av Miljøverndepartementets tidligere brev av 11. november 1999 om skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen.

**Miljøverndepartementet vil påpeke at utvidelse av eksisterende hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen ikke er kurant. Slike søknader må vurderes i forhold til de regler som gjelder i strandsonen, uavhengig av kommunens retningslinjer om størrelse på hytter.**

**I LNF-områder er det nødvendig med dispensasjon også for endringer som ikke anses som vesentlige. Der det ligger an til avslag, vil det derfor ikke være nødvendig å ta stilling til om det dreier seg om en vesentlig endring i forhold til § 17-2.**

### Endring av hytter

I Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999 omtales bare helt kort spørsmålet om endring av eksisterende hytter. Dette omtales i tilknytning til spørsmålet om vesentlig endring i forhold til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningslovens § 17-2. I brevets pkt 4 omtales reglene for tiltak i 100-meters-beltet, og under pkt 5 om strengere og mer enhetlig dispensasjonspraksis uttales følgende om vesentlige endringer:

«Forbudet i 100-metersbeltet gjelder videre for vesentlige endringer av bygning, konstruksjon, anlegg og innhegning. De samme vurderinger som nevnt foran kommer inn ved spørsmål om dispensasjon for oppføring av slike tiltak. Hva som er en vesentlig endring må avgjøres etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Grensen kan i praksis være vanskelig å trekke. Dersom byggetiltaket innebærer at også formålet med bygningen endres, vil det bli å anse som en vesentlig endring. Dette gjelder f.eks. ombygging av naust til hytter. Tilbygg som gir grunnlag for utvidet bruk innenfor samme formål kan også være vesentlig endring, for eksempel dersom ombygging av en hytte gir grunnlag for at flere familier benytter den.»

Miljøverndepartementet vil likevel peke på at det i de fleste tilfeller vil dreie seg om områder som i arealdelen til kommuneplanen er lagt ut til landbruks-, natur - og friluftsområder (såkalte LNF-områder) etter plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 2. Da vil både §17-2 og arealdelen gjelde side om side, slik at det vil være nødvendig med dispensasjon fra LNF-kategorien i tillegg. I LNF-områder er det nødvendig med dispensasjon også for endringer som ikke anses som vesentlige. I de tilfellene det ligger an til avslag på søknaden, vil det derfor ikke være nødvendig å ta stilling til om det dreier seg om en vesentlig endring, da tilbygget uansett vil være i strid med arealbruk fastlagt i arealplanen, jfr. plan- og bygningslovens § 20-6.

Der det blir nødvendig å vurdere søknaden i forhold til byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2, fordi det ikke gjelder et LNF-område eller fordi det er aktuelt å innvilge søknaden, blir spørsmålet om utvidelsen er å anse som en vesentlig endring. Hva som er en vesentlig endring er omtalt i tidligere rundskriv fra Miljøvern-departementet. Vi viser her til rundskriv T-17/76 til den tidligere strand- og fjellplanloven, der det uttales:

«Tolkningen av hva som er vesentlig endring vil måtte bygge på en konkret vurdering av den aktuelle sak i forhold til strandplanlovens bestemmelser og formål. En del tilfeller synes klare, nemlig der hvor det skjer en endring av selve formålet med bygningen, f.eks en ombygging fra naust til hytte, fra hytte til helårsbolig eller fra helårshus til pensjonat. Slike endringer vil være vesentlige i lovens forstand.

I de tilfeller der det ikke dreier seg om endringer i selve formålet, men om en ombygging innenfor samme formål, vil en stå overfor en konkret avveining som kan bli vanskelig i det enkelte tilfelle. Dette vil i praksis særlig gjelde tilbygg til eksisterende bebyggelse. På den ene side skulle det være klart at et ubetydelig tilbygg ikke er å anse som vesentlig endring. På den annen side vil f.eks en fordobling av en på forhånd stor hytte utvilsomt representere en vesentlig endring. Mellom disse to ytterpunkter ligger en hel del usikre tilfelle der det er vanskelig å gi generelle kriterier for vurderingen. Avgjørelsen vil i sterk grad bero på en samlet vurdering av hele saken i forhold til strandplanloven. Blant annet vil arealdisponeringen i området kunne ha betydning, f.eks konsekvensene for belastningen på nærliggende områder og forurensningssituasjonen. Omstendig- hetene vil måtte avgjøre om en i den konkrete sak skal legge avgjørende vekt bare på tilbyggets størrelse, eller om en også skal se dette i forhold til eksisterende bygg. Det kan nevnes at departementet under tvil har lagt til grunn at det ikke representerer en vesentlig endring i lovens forstand at en hytte på ca 96 m<sup>2</sup> ble utvidet med et soverom på ca 16 m<sup>2</sup>. Samme standpunkt ble tatt til en utvidelse på 12 m<sup>2</sup> av en hytte på ca 30 m<sup>2</sup> der det dreide seg om en standardforbedring. Fra praksis kan en også nevne det forhold at en hytte bygges ut for å betjene to familier. Her vil det etter departementets oppfatning dreie seg om en vesentlig endring i de tilfeller hvor tilbygget objektivt sett endrer hyttas karakter fra en enfamiliehytte til en flerfamiliehytte (f.eks ved to kjøkken, separate innganger og lignende). I andre tilfeller vil tilbyggets størrelse være avgjørende.»

Det som der er uttalt gir fortsatt et visst holdepunkt for hvordan spørsmålet om vesentlig endring bør vurderes. Det innebærer at en utvidelse av en mindre, eksisterende hytte ofte vil bli å anse som vesentlig endring. Dobling av arealet på en liten hytte, for eksempel fra 30 til 60 kvm, vil bli å anse som en vesentlig endring. Dette gjelder selv om utvidelsen i og for seg ikke gir grunnlag for bruk av flere familier, eller isolert sett heller ikke synes å gi grunnlag for økt privatisering av strandsonen og begrensnig av allmennhetens ferdselsrett.

Dersom hytteutvidelsen anses som en vesentlig endring i forhold til § 17-2 og/eller er i strid med kommuneplanens arealdel, blir neste spørsmål om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Som uttalt i Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999 vil det være de samme vurderinger som for andre dispensasjonssaker i strandsonen som da må foretas. Det vises til nærmere omtale i det nevnte brevet. Det vil ikke være slik at kommunen uten videre kan gi dispensasjon for utvidelse opp til den arealstørrelsen kommunen generelt har fastsatt for hytter. Det må foretas en strengere vurdering i strandsonen/100-metersbeltet enn for andre områder i kommunen, på bakgrunn av de nasjonale interesser som knytter seg til dette beltet. Det skal ikke være kurant å få dispensasjon for bygging i strandsonen.

## Erstatningshytter

I Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999 omtales ikke spørsmålet om erstatningshytter spesielt. Riving av en eksisterende hytte og oppføring av en ny hytte til erstatning for den, vil innebære en nyoppføring som krever dispensasjon etter § 17-2 og kommuneplanens arealdel. De samme vurderingene som for andre dispensasjonssaker i strandsonen må da foretas, jfr. omtalen i Miljøverndepartementets nevnte brev om disse vurderingene. Selv om det dreier seg om en ny hytte til erstatning for en gammel, vil ikke kommunen uten noen nærmere vurdering kunne gi dispensasjon.

## **- Vedrørende fortolkning av plan- og bygningslovens § 66 nr 2 om sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningslovens bestemmelser som vilkår for fradeling av byggetomt**

99/3018 260101

**Sammendrag: Avløpsspørsmål må være løst før fraskilling av tomt eller oppføring av bygning kan skje, jfr. pbl § 66 nr 2 og forurensningslovens § 11. Forurensningsspørsmål skal om mulig løses for større områder under ett og på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner. Boliger vil i de fleste tilfeller ha innlagt vann, jfr. pbl § 65. Det antas at der det er aktuelt å føre opp boliger uten innlagt vann, kan det ikke nektes fraskilling av tomt.**

Ved brev av senest 17.07.00 har h.r.advokat NN tatt opp ovennevnte spørsmål med Miljøverndepartementet.

Saken har sin bakgrunn i NN kommunes avslag av 18.02.98 på søknad om fradeling av boligtomt på eiendommen NN gnr 30 bnr 20.

Opplysninger fra saksgangen:

Når det gjelder spørsmål om plan- og bygningslovens § 66 nr 2 og forholdet til forurensningsloven skal vi bemerke:

Pbl. § 66 nr. 2 første ledd lyder som følger: «Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.»

Henvisningen til forurensningsloven ble inntatt i pbl. § 66 nr. 2 ved lov av 13. mars 1981 nr. 6. Endringen innebar en avklaring av kompetanseforholdene mellom pbl. og forurensningsloven. Det fremgår av Ot.prp. nr. 11 (1979-80) side 185 at de forurensningsmessige konsekvenser av avløp bare skal vurderes etter forurensningsloven. Avklaring av avløpsspørsmål må være vurdert etter forurensningsloven før fraskilling eller oppføring kan skje. Det er nok at det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, det kreves ikke at det nødvendige avløpsanlegg allerede er ferdigstilt.

Regelen begrunnes i forarbeidene med at det er gode grunner for at avløpsspørsmål må være ordnet før fraskilling av tomt skjer. Dette effektiviserer regelen om at avløpsspørsmål må være løst før bygging kan skje. Er tomt først blitt fradelt og byggherren har hatt utlegg til planlegging og prosjektering, kan saken være kommet så langt at det blir vanskelig for kommunen å motsette seg bebyggelse som ikke er ønskelig fra et avløpssynspunkt.

Pbl. § 66 nr. 2 må ses i sammenheng med forurensningsloven § 11 tredje ledd hvor forurensningsspørsmål om mulig skal søkes løst for større områder under ett og på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner.

Pbl. § 66 nr. 2 innebærer at for tomter hvor det skal føres opp boliger med innlagt vann, må utslippet ha tillatelse etter reglene i forurensningsloven, eller ha tillatelse etter reglene i forskrift

om utslipp fra separate avløpsanlegg (separatforskriften) dersom boligen ligger i såkalt spredt bebyggelse. Separatforskriften oppheves 1. januar 2001 og erstattes samtidig med forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg (avløpsforskriften). Det følger uttrykkelig av både separatforskriften § 1 og avløpsforskriften § 1 at de bare gjelder utslipp av avløpsvann fra bebyggelse med innlagt vann. Med innlagt vann menes også vann fra brønn og lignende som gjennom rør eller ledning føres innendørs, jf separatforskriften § 2, 1. ledd 2. punktum og kommentarene til avløpsforskriften § 1.

Boliger vil i de aller fleste tilfeller ha innlagt vann, og dermed måtte ha nødvendig tillatelse etter forurensningsloven og tilhørende forskrifter. Det følger av pbl. § 65 andre ledd at dersom offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Det følger videre av pbl. § 67 at i regulerte strøk og i strøk som omfattes av bebyggelsesplan, kan tomt bare fradeles eller bygges dersom hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det følger uansett av pbl. § 65 første ledd at alle boliger må ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Bygninger hvor det ikke legges inn vann omfattes, som nevnt over, ikke av separat- eller avløpsforskriften. Det presiseres imidlertid at vann lagt i rør eller ledning fra brønn og lignende anses for å være innlagt vann. Det er således bare vann fra brønn og lignende som manuelt bæres inn i bygningen som ikke regnes som innlagt vann. Toalettløsninger uten utslipp til resipienten, og utslipp av vann hentet i brønn anses for å være vanlig forurensning som i utgangspunktet er tillatt etter forurensningsloven, jf. lovens § 8 første ledd.

I den grad det er aktuelt å føre opp boligbebyggelse uten at det samtidig legges inn vann, antar Miljøverndepartementet at det ikke kan nektes fraskilling av tomt med den begrunnelsen at man ikke har fått utslippstillatelse etter forurensningsloven. Den som søker om fraskillelse av tomt har plikt til å opplyse om det skal legges inn vann i den planlagte boligen. Dersom vann ikke skal legges inn, bør dette fremgå som en forutsetning for selve fraskillelsen. Dersom tomt fraskilles med denne forutsetningen, vil det være en klar omgåelse av regelverket om det likevel søkes om utslippstillatelse i forbindelse med den senere byggesøknaden. Det bør derfor i slike situasjoner i utgangspunktet ikke gis utslippstillatelse. Dersom tomt fraskilles under forutsetning av at vann ikke skal legges inn i boligen, vil det med andre ord ikke være kurant å få lagt inn vann på et senere tidspunkt.

Når det gjelder spørsmålet om fradeling av byggetomt etter bestemmelsene i plan – og bygningslovens § 66 nr 2, der spørsmålet om vann- og avløp først skal taes opp ved behandlingen av byggesøknaden, viser en til Kommunal- og regionaldepartementets ovennevnte uttalelse av 21.01.2000 til fylkesmannen i NN.

## **- Spørsmål om rettsvirkningene av en reguleringsplan for eiendom som benyttes i strid med opprinnelig tillatelse**

00/287 070201

**Sammendrag: En eiendoms faktiske status endrer ikke dens rettslige status i henhold til gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan. Reguleringen griper ikke inn i eksisterende bruk, men hindrer utvidet bruk som ikke er i samsvar med reguleringen, jfr. pbl § 31. Eiendom regulert til boligformål ble omdisponert til hotell (hospits) og deretter på ny nyttet til bl.a. boligformål. Ny bruk til hotell (hospits) er i strid med gjeldende regulering og krever dispensasjon. Det samme vil være tilfelle dersom en eiendom nyttes i strid med bindende kommuneplan.**

Deres brev av senest 06.10.00.

Av fylkesmannens brev av 26.01.00 til Miljøverndepartementet om bakgrunnen for ovennevnte spørsmål fremgår:

«Spørsmålet knytter seg til virkning av ny plan for arealdisponering (kommuneplan eller reguleringsplan) for eiendom som på det tidspunkt den aktuelle planen trer i kraft benyttes i strid med opprinnelig tillatelse.

I en uttalelse fra Kommunaldepartementet datert 10.05.95 konkluderes med at det ikke var en søknadspliktig bruksendring etter daværende

§ 93 2.ledd (nåværende § 93 c) å gå tilbake til opprinnelig lovlig bruk av en eiendom etter at den i en periode hadde vært benyttet til annet formål. Den aktuelle saken gjaldt adgangen til å gå tilbake til hospitsdrift etter at bygningen i en periode hadde vært benyttet til bolig og kontor, men uttalelsen er generelt formet og fylkesmannen antar at det samme må gjelde ved andre bruksformål. En konsekvens av dette er etter det fylkesmannen forstår at faktisk bruk ikke vil kunne føre til at en eiendoms formelle status endres. En formell endring av en eiendom bruksformål forutsetter med andre ord en søknad om bruksendring og et vedtak fra bygningsmyndighetenes side.

I samme brev er det innhentet uttalelse fra Miljøverndepartementet om forholdet til eventuell reguleringsendring som er foretatt i mellomtiden. Slik vi leser uttalelsen mener departementet at det fulgte av daværende § 87 nr. 4 at man måtte søke om dispensasjon fra reguleringsplanen der det opprinnelige bruksformål er i strid med den nyere reguleringsplan og man i mer enn ett år hadde hatt en annen bruk eller drift på eiendommen.

§ 87 nr. 4 er nå opphevet og vi vil gjerne be om departementets vurdering av dette spørsmålet i forhold til dagens lovgivning. I telefonsamtale ble det fra departementets side antydnet at man bør legge den faktiske bruk på reguleringstidspunktet til grunn slik at en endring tilbake til opprinnelig lovlig drift/bruk vil kreve dispensasjon der denne er i strid med planen.

Fylkesmannen er av den oppfatning at denne er en uheldig løsning og vil derfor redegjøre for hvordan vi ser på dette spørsmålet.

Som eksempel på hvilken tilfeller som kan oppstå i praksis kan vi nevne tilfelle at en helårsbolig ulovlig brukes som fritidsbolig. Dersom området så legges ut til for eksempel LNF område eller reguleres til byggeområde for fritidsbebyggelse og eieren så ønsker å gjenoppta den tidligere helårsbruk oppstår spørsmålet om dette er avhengig av en dispensasjon fra den nye arealdisponering.

Det samme problemet kan tenkes der en helårsbolig ikke har vært i bruk i en periode – vil det da kreves dispensasjon for å gjenoppta den opprinnelige bruk?

Man kan videre lett tenke seg at problemet kan dukke opp for eiendom som opprinnelig var godkjent som næring, men hvor driften i kortere eller lengere perioder har vært nedlagt. Her kan vi også få en komplikasjon ved at driften i en periode har vært mindre intensiv enn den opprinnelige tillatelsen gir rom for. Vil en gjenopptakelse av tidligere drift i disse tilfellene være avhengig av dispensasjon?

#### **Fylkesmannens vurdering:**

Spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av lovens bestemmelser om rettsvirkninger av henholdsvis kommuneplan og reguleringsplan.

Bestemmelser om dette er inntatt i § 87 nr. 1 og henholdsvis §§ 20-6 2. ledd og nr 31 nr 1 for kommuneplan og reguleringsplan. Alle bestemmelsene har i sin innledning en henvisning til nærmere definerte søknads- og meldepliktige tiltak. En konsekvens av at gjenopptagelse av tidligere lovlig bruk ikke anses for å være en søknadspliktig bruksendring må være at henvisningen her ikke kan innebære at arealdisponeringsplanen får virkning for dette. Dette innebærer etter vårt syn at bestemmelsene i §§ 87 nr. 1 i.f. jf. 87 nr 2 litra e, 31 nr. 1 1.punktum og 20-6 2.ledd 1. punktum ikke kan hjemle at en arealdisponeringsplan vil stenge for gjenopptakelse av tidligere lovlig drift.

Etter dette må eventuell hjemmel utledes av «sekkebestemmelsene» som er inntatt i § 87 nr. 1 2.ledd, § 20-6 2. ledd. 2 punktum og § 31 nr. 1 2. punktum. Bestemmelsen i § 87 nr 1 annet ledd omhandler bruksendring og har etter vår oppfatning ingen selvstendig betydning ved siden av den henvisningen til bruksendring som er inntatt i første ledd. Reglene i §§ 20-6 annet ledd annet punktum og 31 nr 1 annet punktum rammer også tiltak som ikke er søknads- eller meldepliktige. Det må imidlertid være nye tiltak. Det er lovens forutsetning at arealdisponeringsplaner bare får virkning for fremtidig arealbruk og omdisponeringer.

Det avgjørende her blir derfor om man vil anse gjenopptakelse av tidligere lovlig drift eller bruk som et nytt tiltak i relasjon til disse bestemmelsene. Fylkesmannen mener at man her bør legge til grunn at det ikke er snakk om et nytt tiltak. Hvis man sammenligner med den situasjon at den aktuelle eiendom benyttes slik den opprinnelige tillatelsen forutsa vil eieren kunne fortsette denne bruken uhindret av arealdisponeringsplanen. Det er ikke innlysende at en eier som følger av en ulovlig bruk i en periode skal måtte tåle mer inngripende rådighetsinnskrenkninger enn om han hadde opprettholdt den lovlige bruk.

Bygningsmyndighetene er gitt mulighet til å reagere på lovlig bruk gjennom de sanksjonsregler som er inntatt i loven og den primære sanksjon er å kreve opphør av den ulovlige bruk. Bygningsmyndighetene har ikke adgang til å endre eiendommens status som følge av en ulovlig bruk og den enkelte eier kan heller ikke få endret eiendommens status gjennom faktisk ulovlig bruk. Dette taler for at man heller ikke bør legge den faktiske bruk til grunn ved vurderingen av dette spørsmålet.

Dersom man legger den faktiske bruk på reguleringstidspunktet til grunn kan det også oppstå spørsmål om denne bruken etter reguleringsvedtaket er lovlig. Man kan for eksempel tenke seg at et område er regulert til byggeområde for bolig og at en eiendom der ulovlig er tatt i bruk for institusjon. Dersom området så reguleres til byggeområde for fritidsbebyggelse vil konsekvensen av det være at både bruk som institusjon og den opprinnelige bruk som bolig vil være i strid med den nye planen. Hvis kommunen i dette tilfelle ønsker å bringe institusjonen til opphør oppstår et problem med hvilken bruk som er tillatt. Dersom man legger til grunn at faktisk bruk er avgjørende må en konsekvens av at han ikke har anledning til å gjenoppta tidligere lovlig bruk som bolig bli at eieren heller ikke kan pålegges å slutte med den faktiske institusjonsbruk. Man kan etter fylkesmannens oppfatning ikke trekke den slutning at kommunen i et tilfelle som dette kan gi pålegg om opphør av bruk med den virkning at eieren må ta i bruk eiendommen som fritidsbolig dersom kommunen ikke ønsker å gi dispensasjon fra den nye reguleringsplanen.

Fylkesmannen vil videre peke på at dersom man velger den løsning at man legger den faktiske bruk på reguleringstidspunktet til grunn vil det lett oppstå problemer i forbindelse med å få brakt på det rene hvilken faktisk bruk som var gjennomført på den enkelte eiendom på reguleringstidspunktet. Dette problemet vil spesielt oppstå der det er snakk om å skille mellom helårsbolig og fritidsbolig, samt skille mellom bruk som fritidsbolig og ikke -bruk av helårsbolig.

Vi imøteser departementets vurdering av dette spørsmålet.»

#### **Miljøverndepartementet skal bemerke:**

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 31 om rettsvirkningene av en reguleringsplan er en endelig reguleringsplan straks bindende for alle tiltak som er nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte taes i bruk til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Rettsvirkningen av planen inntreffer fra det tidspunkt av når den er endelig vedtatt. Reguleringen griper ikke inn i den eksisterende bruk av en eiendom, men hindrer utvidet bruk som ikke er i samsvar med reguleringen.

En forstår den foreliggende sak slik at den aktuelle eiendommen, som er regulert til boligformål, etter en tid med kommunens godkjenning, ble omdisponert til hotell (hospits) og at eiendommen deretter på ny ble nyttet til bl.a. boligformål. Dersom eiendommen nå igjen ønskes nyttet til hotell

(hospits), hvilket er i strid med gjeldende regulering, må det igjen søkes om dispensasjon fra denne da gjeldende boligregulering er til hinder for at eiendommen nyttes til hospits.

Det samme vil være tilfelle dersom en eiendom nyttes i strid med bindende kommuneplan.

Dette er en konsekvens av at en eiendoms faktiske status ikke endrer dens rettslige status i henhold til gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

## **- Klage over pålegg om fjerning av veg**

97/4280 190201

**Sammendrag: Forpliktelse etter pålegg i medhold av plan- og bygningslovens § 113 går ikke automatisk over på ny eier ved overdragelse av en eiendom. Ved salg av eiendommen må det gis et nytt pålegg rettet mot ny grunneier. Miljøverndepartementet antar at det samme gjelder ved overdragelse i form av arv, slik at det må vedtas et nytt pålegg også i slike tilfeller.**

Miljøverndepartementet har mottatt klagesaken til behandling ved fylkesmannens brev av 30. oktober 1998, jfr. seinere brev av 29. januar 2001 med påminnelse om saken. Departementet beklager at denne saken har blitt liggende såpass lenge ubehandlet i departementet.

Fylkesmannen i NN vedtok 7. januar 1998 å gi pålegg etter plan- og bygningslovens § 113 om fjerning av ulovlig anlagt hytteveg på gnr 24 bnr 20, i NN kommune. Pålegget ble sendt Advokat NN, på vegne av grunneieren NN, ved brev av 17. februar 1998. Advokat NN påklaget ved brev av 18. august 1998 fylkesmannens vedtak. Fylkesmannen opprettholdt 30. oktober 1998 sitt tidligere vedtak.

### **Departementet bemerker:**

Miljøverndepartementet er rette vedkommende til å avgjøre klage på fylkesmannens vedtak om pålegg etter plan- og bygningslovens § 113 i dette tilfellet.

Miljøverndepartementet har gjennom avisoppslag 2. februar 2000 blir kjent med at NN er død. Vi har ved telefonsamtale med advokat NN 12. februar 2000 fått dette bekreftet og fått vite at eiendommen nå er overtatt av sønn eller datter av NN.

Miljøverndepartementet peker på at forpliktelse etter pålegg i medhold av plan- og bygningslovens § 113 ikke automatisk går over på ny eier ved overdragelse av en eiendom. Ved salg av eiendommen må det gis et nytt pålegg rettet mot ny grunneier. Miljøverndepartementet antar at det samme gjelder ved overdragelse i form av arv, slik at det må vedtas et nytt pålegg også i slike tilfeller.

Det innebærer at pålegget rettet mot NN ikke lenger får virkning. Det må vedtas et nytt pålegg for å få fjernet den aktuelle vegen, rettet mot den nye eieren av gnr 24 bnr 20.

Miljøverndepartementet viser til at spørsmålet om dispensasjon i dette tilfellet er endelig avgjort ved Miljøverndepartementets vedtak av 8. november 1996. Det dreier det seg om en ulovlig anlagt veg i 100-metersbeltet langs sjøen, i et område som i kommuneplanens arealdel er utlagt til landbruks-, natur- og friluftsområde med spesielle naturvern- og friluftinteresser.

Vi viser videre til at det er et klart nasjonalt mål å bevare strandsonen, som særlig langs Oslofjorden og på Sørlandet er utsatt for et sterkt press når det gjelder bygging og andre tiltak. I den forbindelse har departementet i den seinere tiden lansert en rekke tiltak. Blant annet er plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen innskjerpet ved departementets brev av 11. november 1999. I dette brevet omtales også problemet med ulovlige tiltak i strandsonen og mulighetene for å gi pålegg etter plan- og bygningslovens § 113. Det er bedt om at fylkesmannen intensiverer kontrollen med tiltak i strandsonen for å sikre at nasjonale målsettinger ivaretas.

Dette tilsier at spørsmålet om fjerning av den aktuelle hyttevegen bør følges opp, selv om det har gått langt tid.

Miljøverndepartementet ber om at fylkesmannen forfølger denne saken videre mot den nye grunneieren.

## **- Vedrørende uttrykket «konsentrert småhusbebyggelse»**

00/2399 020301

**Sammendrag: Bygningsloven og byggeforskriftene bruker betegnelsen frittliggende om en- og tomannsboliger, men ikke om småhus sammenbygd i kjeder, rekkehus m.v. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje og lignende, vil dette ikke bli å anse som frittliggende bebyggelse. Med «konsentrert småhusbebyggelse» forstås småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde på ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan ikke anses som «konsentrert småhusbebyggelse», jfr. pbl § 70.**

Deres brev av 11.08.2000

Vi skal bemerke:

Plan- og bygningsloven inneholder ikke definisjoner av uttrykket «frittliggende bebyggelse» eller «konsentrert småhusbebyggelse».

Disse betegnelseene er imidlertid ofte benyttet i reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplaner, og Kommunal- og regionaldepartementet har gitt en uttalelse om dette i brev av oktober 1985 til fylkesmannen i NN.

Dette brevet lyder slik:

«Ved fylkesmannens ekspedisjon hit av 23. september 1985 har departementet mottatt ovennevnte forespørsel. Fylkesmannen ønsker departementets uttalelse om hva som er å anse som henholdsvis frittliggende og sammenkjedet bebyggelse i forhold til reguleringsbestemmelsene for NN med tilstøtende områder, vedtatt av NN kommunestyre 4. april 1984.

Planbestemmelsene i bygningsloven hører under Miljøverndepartementet. Kommunal- og regionaldepartementet kan derfor ikke ta realitetsstandpunkt til den konkrete sak som De har forelagt, men vil likevel nevne følgende:

Bygningsloven og byggeforskriftene har enkelte bestemmelser om småhus og har der brukt betegnelsen frittliggende om en- og tomannsboliger, mens den ikke er brukt om småhus sammenbygd i kjeder, rekkehus m.v. Vi viser i denne forbindelse til bygningslovens § 86 a om mindre byggearbeid på boligeiendom og til byggeforskriftenes kap 47:134 om ventilasjon, 49:121 om røykpipe og 53:51 om varmeisolering. I relasjon til disse forskriftene vil «frittliggende» bebyggelse være både eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Det siste vil gjelde de tilfeller hvor boligene er faktisk sammenbygget slik at de anses å utgjøre en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje og lignende, vil dette ikke bli å anse som frittliggende bebyggelse.

For øvrig må de enkelte saker bero på et konkret skjønn.

Fylkesmannens brev med vedlegg er i dag sendt Miljøverndepartementet til mulig besvarelse derfra. Vi har samtidig oversendt gjenpart av vårt nærværende brev.»

Dette har Miljøverndepartementet sluttet seg til i slikt brev av 9. oktober 1985 til fylkesmannen i NN.



«Med Kommunaldepartementets brev av oktober 1985 har vi mottatt Deres Brev av 17. september 1985 med vedlegg.

Vi viser til Kommunaldepartementets brev av oktober 1985 til fylkesmannen og er enig i at uttrykket frittliggende bebyggelse må forstås slik som angitt av Kommunaldepartementet. Dette må også legges til grunn når uttrykket frittliggende bebyggelse er benyttet i reguleringsbestemmelser uten nærmere presisering.»

Når det gjelder uttrykket «konsentrert småhusbebyggelse» vil en med dette forstå småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med en etasjehøyde på ikke over 2 etasjer.

Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare oppføres der hvor dette er hjemlet i plan etter plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. bestemmelsene i lovens § 70.

En slik bebyggelse vil være i strid med det en forstår med uttrykket «konsentrert småhusbebyggelse».

## **- Vedrørende byggeavstandsgrenser etter veglovens bestemmelser i regulerte områder**

00/3384 070301

**Sammendrag: Utgangspunktet er at alle reguleringsplaner skal angi byggegrense mot offentlig vei. Enten byggegrensen er vist på plankartet eller ikke, har byggegrensen vært ansett som en del av reguleringsplanen. Departementet mener det i regulerte områder er bygningsmyndighetene som har dispensasjonsmyndigheten etter § 7 også når det gjelder byggeavstandsgrenser mot veg, men at dispensasjonsmyndigheten må utøves i samråd med vegmyndighetene.**

Deres brev av 17. november 2000.

Vi skal bemerke:

Saken gjelder veglovens bestemmelser om avstand til veg, veglovens § 29, og spørsmål om dispensasjonshjemmelen, veglovens § 30 eller plan- og bygningslovens § 7 i regulerte områder.

Sakens forhistorie er denne:

I brev av 11. juni 1991 til Samferdselsdepartementet vedrørende byggegrenser etter vegloven og forholdet til reguleringsplan har Miljøverndepartementet gitt slik uttalelse:

«I anledning spørsmål 1 i brev av 12. mars 1991 fra fylkesmannen i NN kan opplyses følgende:

I et tilfelle som det her foreliggende, jf. de vedlagte dokumenter, hvor det altså gjelder dispensasjon fra byggegrensene i et regulert område, er vår konklusjon at bygningsrådet er rett dispensasjonsmyndighet, jf. plan- og bygningslovens § 7. Dette gjelder altså selv om byggegrensen på 12,5 meter ikke er inntatt i reguleringsplanen, men leses direkte av veglovens § 29.

Bygningsrådet må imidlertid i et tilfelle som det foreliggende – før dispensasjon evt. gis – innhente vedkommende statlige myndighets (vegsjefens) samtykke, jf. plan- og bygningslovens § 9-3 (se også § 27-1, nr. 2 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan).

Dersom uenighet foreligger/oppstår mellom vegsjef og bygningsråd, og kommunestyret er av samme oppfatning som bygningsrådet, er det nødvendig å foreta en

reguleringsendring av området. Om saksbehandlingen viser vi til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 27-1.»

I brev av 14. juni 1991 til fylkesmannen i NN har Samferdselsdepartementet gitt slik uttalelse vedrørende byggeavstandsgrenser og dispensasjonsmyndigheten:

«På Deres forespørsel om hvem som har kompetanse til å dispensere fra byggegrensen på 12,5 meter i vegloven § 29, og fra hvilket punkt byggegrensen skal måles fra, har Samferdselsdepartementet følgende merknader:

Det følger av vegloven § 29 at dersom reguleringsplan ikke inneholder særskilte byggegrenser skal grensene følge bestemmelsene i vegloven § 29, dvs. 30 meter fra riksveg og 12,5 meter fra fylkesveg og kommunal veg. Videre er det bestemt at avstanden skal måles fra midtlinjen i kjørebane. Etter forskrift om kjørende og gående trafikk (trafikkreglene) er kjørebane definert som: «den del av vegen som er bestemt for vanlig kjøring». Gang og sykkelveg er etter definisjonen i trafikkreglene skilt fra kjørebane med gressplen, grøft, gjerde eller på annen måte.

Byggegrensen blir etter dette å regne fra midtlinjen i fylkesvegens kjørebane.

Når det gjelder myndighetenes kompetanse til å dispensere fra byggegrensen i tilfelle hvor det ikke foreligger reguleringsplan, er denne etter Vegloven § 30 tillagt vegsjefen når det gjelder kommunale vegger.

I tilfelle der det foreligger reguleringsplan skal bygningsrådet dispensere fra byggegrensene, jf vedlagte kopi av uttalelse fra Miljøverndepartementet i brev av 11. juni d.å. til Samferdselsdepartementet.»

I brev av 16. februar 1996 til Statens vegvesen har NN kommune ved plan- og bygningsetaten bl.a. opplyst at den er kjent med at Statens vegvesen mener det er bygningsmyndighetene i regulerte strøk som har kompetanse til å meddele dispensasjon fra veglovens bestemmelser i § 29 om byggeavstandsgrenser.

Plan- og bygningsetaten hevder imidlertid at den er uenig i dette da dette står i motstrid til ordlyden både i plan- og bygningslovens § 7 og veglovens § 29 og anfører bl.a.:

«Byggegrenser kan fastsettes i en regulerings- eller bebyggelsesplan. Dersom det er aktuelt å fravike arealplanens bestemmelser om byggegrenser, kan bygningsmyndighetene gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 7. Det fremkommer av ordlyden i pbl. § 7 at bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon fra bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. uttrykket «i denne lov». Det kan derfor ikke med hjemmel i pbl. § 7 dispenseres fra andre lover enn plan- og bygningsloven. Dersom arealplanen ikke har bestemmelser om byggegrenser, er det veglovens § 29 som gjelder. Er det aktuelt å tillate bebyggelse i strid med veglovens bestemmelser, er det vegmyndighetene som må gi tillatelse til dette. Det følger av ordlyden i veglovens § 30 at det er vegstyremaktene som gir tillatelse til plassering av byggverk i strid med bestemmelsene i veglovens § 29.

Bygningsmyndighetene har ingen kompetanse etter disse bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten vil anmode om at Statens vegvesen selv fatter vedtak etter veglovens §§ 29 og 30, da plan- og bygningsetaten ikke har saklig kompetanse til å treffe vedtak etter vegloven. Plan- og bygningsetaten er kjent med Miljøverndepartementets brev av 11.06.91, men finner ikke å kunne tillegge dette vekt da innholdet er i strid med lovens ordlyd. Dersom Statens vegvesen Oslo er uenig med plan- og bygningsetaten, vil etaten anmode om at Statens vegvesen Oslo selv bringer spørsmålet inn for departementet.»

I brev av 1. mars 1996 til Miljøverndepartementet ba Vegdirektoratet om en avklaring vedrørende forholdet til veglovens byggeavstandbestemmelser i regulerte områder.

Miljøverndepartementet ga etter dette i brev av 31. mai 1996 til Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, uttalelse om at Miljøverndepartementet fastholder sin tidligere uttalelse av 11. juni 1991 til Samferdselsdepartementet om at det i regulerte områder etter plan- og bygningslovens bestemmelser var bygningsmyndighetene som hadde dispensasjonsmyndigheten, også når det gjaldt byggeavstandsgrenser mot veg, men at denne dispensasjonsmyndigheten måtte utøves i samråd med vegmyndighetene.

Plan- og bygningsetaten fastholder i sitt ovennevnte brev hit av 17. november 2000 sin tidligere oppfatning om at det bare er i de tilfeller der byggeavstandsgrensen er inntegnet på reguleringsplankartet at det er bygningsmyndighetene som er dispensasjonsmyndighet.

I dette brevet anføres det bl.a.:

«Dispensasjonshjemmel:

Byggegrenser kan fastsettes i en regulerings- eller bebyggelsesplan. Dersom det er aktuelt å fravike arealplanens bestemmelser om byggegrenser, kan bygningsmyndighetene gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 7. Det fremkommer av ordlyden i pbl. § 7 at bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon fra bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. uttrykket «i denne lov». Det kan derfor ikke med hjemmel i pbl. § 7 dispenseres fra andre lover enn plan- og bygningsloven. Dersom arealplanen ikke har bestemmelser om byggegrenser, er det veglovens § 29 som gjelder. Er det aktuelt å tillate bebyggelse i strid med veglovens bestemmelser, er det vegmyndighetene som må gi tillatelse til dette. Det følger av ordlyden i veglovens § 30 at det er vegstyremaktene som gir tillatelse til plassering av byggverk i strid med bestemmelsene i veglovens § 29. PBE er nå vegmyndighet og har myndighet etter §§29, 30, så for NN kommunes vedkommende blir det et spørsmål om hvor vi skal hjemle vedtakene.

Ordlyden i vegl. § 29 taler videre mot departementets syn. Bestemmelsen lyder som følger:

«Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følger av reguleringsplan etter plan- og bygningslova» (min utheving).

Dette taler imot at veglovens byggegrenser automatisk anses integrert i reguleringsplan, hvis planen er helt taus om temaet. Et minstekrav for å kunne si noe «følger» av reguleringsplan, må det være at det er omtalt i/fremgår av planen. Lovens ordlyd peker i retning av at byggegrenser anses å følge av veglovens bestemmelser også hvis det i reguleringsplanen er fastsatt byggegrenser som er sammenfallende med de som følger av vegloven, jfr. formuleringen «ikkje anna».

I de opprinnelige forarbeider til vegl. § 30 heter det i Ot.prp. nr. 52 (1961-62), s. 83:

«Henviingen i første ledd in fine til byggegrenser «fastsatt i eller med hjemmel i §29», gjelder ikke bare byggegrenser fastsatt etter veglovutkastet, men også for byggegrenser som måtte være fastsatt i henhold til stadfestet reguleringsplan etter bygningsloven, jf §29, første ledd, annet punktum.

Departementet foreslår at tillatelser etter første ledd gis av vegsjefen for riksveger og fylkesveger og av formannskapet for kommunale veger ....».

Disse uttalelsene peker i retning av at samme myndighet har dispensasjonskompetanse uavhengig av om byggegrensene følger direkte av vegloven eller om de er fastsatt i reguleringsplan. I så fall må det være vegmyndighetene som har denne kompetansen. Uttalelsene går etter vår oppfatning i motsatt retning av MD's syn om at det er plan- og bygningsmyndighetene (det faste utvalg for plansaker) som er dispensasjonsmyndighet, hvis området er regulert.

Vi vil videre vise til pbl § 70 nr. 1, annet ledd som lyder:

«Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt».

Bygningsloven av 1965 § 71 ble opprinnelig vedtatt slik:

«Utenfor regulert strøk skal bygningsrådet før byggetillatelse gis, se til at veglovens bestemmelser om byggegrenser blir fulgt.

Hvor byggegrensene mot veg er fastsatt i reguleringsplan, kan bygningsrådet samtykke i at bygningen trekkes lenger inn på tomte. Hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplan, kan bygningsrådet bestemme hvor bygningen skal plasseres på tomte, jfr. likevel første ledd og §29 i vegloven.»

PBE forstår annet ledd annet punktum slik at hvis byggegrense ikke er fastsatt i den aktuelle planen, er bygningsrådets kompetanse til å bestemme bygningers plassering begrenset av veglovens regler.

I NOU 1982:13 om «Forenklinger i bygningsloven» ble et tidligere forslag om sammenslåing av §§ 70-72 til en ny § 70 tatt opp. Under overskriften «Veglovens bestemmelser» heter det på s. 30 bl.a:

«Bestemmelsen i § 71 første ledd om at bygningsrådet før byggetillatelse gis skal se til at veglovens bestemmelser om byggegrenser blir fulgt i uregulert strøk, er inntatt i forslaget nr. 1 annet ledd. Bestemmelsen er gjort mer generell ved at man foreslår fjernet begrensningen «til utenfor regulert strøk». Hensikten med endringen er å gjøre det klart at veglovens regler om byggegrenser også får anvendelse i regulert område der reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser om dette. Dersom reguleringsplanen derimot har bestemmelser om byggegrenser, vil disse slå gjennom overfor vegloven (jfr. veglovens § 29 første ledd). Bestemmelsen har også fått den tilføyelse at bygningsrådet skal påse at veglovens bestemmelser om frisikt blir fulgt, jfr. veglovens §§ 31-33. En søknad om byggetillatelse som ikke tar hensyn til dette vil mao kunne avslås».

Det gjøres her klart at «veglovens regler om byggegrenser» – hvilket må forstås som alle veglovens regler om dette, også dispensasjonsregelen i § 30 – også får anvendelse i regulert område, der reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser om dette. Det er etter vårt syn bare der planen har bestemmelser om byggegrenser, at disse slår gjennom overfor vegloven. Det er etter vår oppfatning derfor kun i disse tilfeller at plan- og bygningsmyndighetene har dispensasjonskompetanse.

Etter vår vurdering burde det her fremkommet på en langt tydeligere måte hvis lovgiver gjennom §70 nr. 1 hadde ment å tildele de kommunale bygningsmyndighetene kompetanse til å dispensere fra bestemmelser i annen lov.

Vi mener også å ha dekning for vårt syn i juridisk teori. PBE har vært i kontakt med kommuneadvokaten i denne saken, som støtter vårt syn.—»

#### **Til dette skal Miljøverndepartementet bemerke:**

Departementets utgangspunkt er at alle reguleringsplaner skal angi byggegrense mot offentlig vei. I praksis har dette skjedd enten ved at byggegrensen er vist på planen eller at man har lagt til grunn den grense som er angitt i § 29 i vegloven uten at denne er særskilt vist på plankartet. Byggegrensen har uansett vært ansett som en del av reguleringsplanen.

Departementets lovforståelse må derfor ses i lys av at det er den avstandsgrense som er angitt i § 29 i vegloven som gjelder i reguleringsområdet og ikke § 29 som sådan.

Vi finner derfor ikke grunn til å endre det synet på byggeavstandsgrenser langs veg i regulerte områder som Miljøverndepartementet har gitt uttrykk for i sitt brev av 31. mai 1996 til Oslo kommune. Derom gjelder hvilken myndighet som skal meddele dispensasjon innenfor regulerte områder, og hvordan denne myndigheten skal utøves.

En er imidlertid enig i at dette kan føre til uklarhet, og vil derfor i framtidig veiledning rå til at byggeavstandsgrenser langs veg alltid blir inntegnet på reguleringsplankartet.

## **- Ny motorveibru – midlertidig bygge- og deleforbud**

2000/2001 080301

**Sammendrag: Ikke krav om reguleringsplan hvor det allerede foreligger slik plan. Det er ikke plikt til å gjennomføre konsekvensutredning hvor gjeldende reguleringsplan er vedtatt før bestemmelsene om konsekvensutredninger trådte i kraft.**

Det vises til kommunens brev av 8. november 2000 hvor Miljøverndepartementet blir anmodet om å foreta en ny vurdering av saken i lys av NNs betenkning.

Miljøverndepartementet har, etter å ha vurdert saken, ikke funnet grunn til å komme til et annet resultat enn tidligere.

Vi viser til at det etter plan- og bygningsloven ikke er krav om ny reguleringsplan hvor det allerede foreligger slik plan. Dette gjelder selv om reguleringsplanen er av eldre dato.

Når det gjelder konsekvensutredning er plikten til å gjennomføre slik utredning knyttet til tillatelsen, og ikke til gjennomføringen av tiltaket. For vegtiltak gjelder at reguleringsplan regnes som tilstrekkelig tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt før bestemmelsene om konsekvensutredninger trådte i kraft og var derfor ikke underlagt krav om konsekvensutredning. Lovens bestemmelser om konsekvensutredninger kan ikke gis tilbakevirkende kraft slik at kravet om ny utredning hvor tiltaket ikke er påbegynt innen fem år etter planvedtak ikke får virkning for planer som er vedtatt før bestemmelsene trådte i kraft.

Avslutningsvis bemerkes at kommunens vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud er et enkeltvedtak som kan påklages. Vi legger til grunn at fylkesmannen, ved behandlingen av slik klage, har den samme overprøvingskompetanse som ellers og således formelt kan prøve alle sider av saken, herunder også kommunens reguleringskjønn.

Miljøverndepartementet er etter dette kommet til at det ikke er tilført nye opplysninger som gir grunn til å endre vår beslutning om ikke å gripe inn i saken. Det vises ellers til vår begrunnelse i brev til NN kommune av 18. august 2000.

## **- Forelegging av utkast til utredningsprogram og vurdering av utredningsplikt**

2001/606 230301

**Sammendrag: Spørsmål om vurdering av utredningsplikt for sentre for detaljhandel i forhold til KU-forskriften § 4 punkt 4.c.iii der det framgår at vedlegg II-tiltak skal konsekvensutredes dersom tiltaket er i strid med målsetningen om «at regionale publikumsrettede offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres utfra en regional helhetsvurdering og tilpasses eksisterende eller planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter». Denne bestemmelsen bør i kjøpesentersaker ses i lys av den rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre (RPB). Det legges til grunn at et kjøpesenter vil være utredningspliktig dersom det ut fra regionale vurderinger er tvil om tiltaket faller inn under unntak II i RPB § 4. Dersom tiltaket er i samsvar med godkjent fylkesdelplan, jf. unntak IV i RPB § 4 eller faller inn under unntak I eller III, vil tiltaket ikke være utredningspliktig etter KU-forskriften § 4.4.c.iii.**

Vi viser til Deres brev av 13. februar 2001, vedlagt utkast til fastsatt utredningsprogram for NN sentrum samt forespørsel om vurdering av utredningsplikt.

### **Vurdering av utredningsplikt**

I brevet ber NN kommune Miljøverndepartementet vurdere om regionale myndigheter har grunnlag for sin tolkning av at tiltaket omfattes av KU-forskriften § 4 punkt 4.c.iii, og dermed om tiltaket er utredningspliktig. Departementet vil understreke at det er ansvarlig myndighet som avgjør om et tiltak er utredningspliktig etter KU-bestemmelsene. For tiltak som fremgår av vedlegg II til forskriften skal ansvarlig myndighet vurdere om tiltaket faller inn under ett eller flere av kriteriene i § 4. I denne prosessen skal kommunen innhente uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jf. forskriften §§ 6 og 8 fjerde ledd. Ansvarlig myndighets vurdering av utredningsplikten er endelig, og kan ikke påklages eller bringes inn for Miljøverndepartementet for overprøving. En eventuell feil ved vurderingen av KU-plikt kan innebære en saksbehandlingsfeil, som igjen kan føre til at planen blir kjent ugyldig.

Regelen er at tiltak på vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kommer i konflikt med ett eller flere kriterier i KU-forskriften § 4. Miljøverndepartementet har erfart at det er en viss usikkerhet knyttet til hvordan sentre for detaljhandel skal vurderes i forhold til forskriften § 4 punkt 4.c.iii. Av forskriften § 4 punkt 4.c.iii går det frem at vedlegg II-tiltak skal konsekvensutredes dersom tiltaket er i strid med målsetningen om «*at regionale publikumsrettede offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres utfra en regional helhetsvurdering og tilpasses eksisterende eller planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter*».

Etter departementets syn bør denne bestemmelsen i kjøpesentersaker ses i lys av den rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (RPB).

Departementet legger til grunn at et kjøpesenter vil være utredningspliktig etter KU-forskriften § 4.4.c.iii. dersom det ut fra regionale vurderinger er tvil om tiltaket faller inn under unntaket II i RPB § 4. Dersom tiltaket er i samsvar med godkjent fylkesdelplan for varehandel og andre servicefunksjoner, jf. unntak IV i RPB § 4 eller faller inn under unntak I eller III i RPB § 4 vil tiltaket ikke være utredningspliktig etter KU-forskriften § 4.4.c.iii.

I den grad det er hensiktsmessig, bør utredninger etter RPB § 5 integreres i KU-prosessen.

### **Forelegging av utkast til utredningsprogram**

Forslaget til utredningsprogram er gjennomarbeidet og omfattende, og fanger opp problemstillingene som blir påpekt i høringsuttalelsene.

Miljøverndepartementet har følgende merknad til utredningsprogrammet:

Under punkt 1 Generelt går det frem at 0-alternativet og eventuelt et alternativ med ren boligbygging i sentrum skal beskrives. Så langt som det er mulig når utredningsprogrammet fastsettes, bør det gå fram hvilke alternativer som vil bli beskrevet i konsekvensutredningen og hva disse alternativene vil omfatte.

Det henvises i saksfremlegget til forskrift av 13. desember 1996. Miljøverndepartementet gjør oppmerksom på at forskriften er revidert, og at det er forskrift av 21. mai 1999 som er gjeldende. Dette til orientering. Endringene som ble gjort for kjøpesentere på vedlegg II får så langt vi kan se ikke betydning i denne saken.

## **- Vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov**

00/229 030401

**Sammendrag: Spørsmål om rettsvirkninger av disposisjonsplaner, jfr. plan- og bygningslovens § 119. At disposisjonsplanen ikke lenger kan gjennomføres fordi den ikke**

**er i samsvar med senere kommuneplan eller reguleringsplan, betyr ikke at den er uten rettsvirkning. Det antas at plan- og bygningslovens § 32 får anvendelse dersom en vedtatt disposisjonsplan som er påbegynt gjennomført, ikke kan fullføres på grunn av senere kommuneplan- eller reguleringsplan. Det vil kunne foreligge særlige grunner for dispensasjon for gjennomføring av eldre disposisjonsplan, forutsatt at det ikke vil være til hinder for allmennhetens interesser i strandsonen.**

Deres brev av 12.03.2001.

Vi skal bemerke:

Av Miljøverndepartementets brev av 03.02.2000 til Dem vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov av 18. juni 1965 fremgår bl.a.:

«I «Planavdelingen informerer» nr. 2 for 1997 har Miljøverndepartementet bl.a. uttalt at det følger av plan- og bygningslovens § 119 nr 1 annet ledd at godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningslovens § 82 kan gjennomføres etter plan- og bygningslovens ikrafttreden dersom gjennomføringen av disposisjonsplanen var påbegynt før lovens ikrafttreden. En vil anta at det i uttrykket «påbegynt før lovens ikrafttreden» må ligge at gjennomføringen av planen må kunne påvises fysisk i terrenget.

Videre vil en anta at uttrykket også kan omfatte en tiltakshaver som har sluttet rettslig bindende kontrakter før gjennomføringen av en godkjent disposisjonsplan.

I tilfelle av tvist er spørsmålet om gjennomføringen av en disposisjonsplan er påbegynt et rettsspørsmål som domstolene må ta endelig stilling til. Etter det som er opplyst i Deres brev er bygningene i området oppført før planen ble godkjent av fylkesmannen. Ved avgjørelsen av spørsmålet om gjennomføringen av disposisjonsplanen er påbegynt vil det være et viktig moment om disse bygningene er gitt en utforming og plassering som er i samsvar med planen. Hvis det her er i samsvar vil de etter departementets oppfatning være naturlig å anse gjennomføringen av planen som påbegynt. \_ \_ »

Fotokopi av dette brevet følger vedlagt.

En forutsetning for at disposisjonsplanen kan gjennomføres som planlagt og vedtatt er at den ikke er i strid med senere vedtatt reguleringsplan, kommuneplan eller kommunedelplan.

Om rettsvirkningen av kommuneplanen viser en til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 20-6 der det blant annet fremgår at kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende. En disposisjonsplan som er påbegynt gjennomført kommer i samme stilling som de planene som her er nevnt.

Plan- og bygningslovens § 21 gir grunneieren rett til å kreve erstatning eller at ekspropriasjon blir gjennomført dersom området i arealdelen blir utlagt til friområde, trafikkområde eller tomt for offentlig bygning m.v., og kommunen ikke innen 4 år har regulert eiendommen eller lagt den ut til andre formål i kommuneplanen. Vilåret for å kreve innløsning er at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningsssvarende måte og at eiendommen er ubebygget eller at bebyggelsen er fjernet.

Av Frihagens kommentar til plan- og bygningsloven, bind II fremgår ellers om denne bestemmelsen blant annet:

«Bakgrunnen for § 21 er at det ved arealdelen av kommuneplanen gis mulighet for en så detaljert angivelse av arealbruk av offentlige formål at en har funnet det rimelig å gi eier eller fester rett til å kreve ekspropriasjon gjennomført, eller erstatning som om området var regulert. Verken bygningsloven av 1965 eller planloven av 1981 hadde bestemmelser om innløsning og erstatning i forbindelse med oversiktsplanlegging. I lovproposisjonen

begrunnes den nye regel i § 21 med at kommunen gjennom arealdelen kan fastlegge arealbruken relativt detaljert allerede på oversiktplannivå og at denne arealbruk blir direkte bindende for den enkelte grunneier gjennom godkjenningen av planen, jfr. Ot.prp. 56 (1984-85) s. 117. Den planlagte arealbruken vil derfor i enkelte tilfeller få mange av de samme virkningene for grunneieren som om området var regulert. Her er det tradisjon for at grunneieren i visse tilfeller kan kreve erstatning med mindre arealet blir ekspropriert. Se plan- og bygningslovens § 32 som bygger på tilsvarende regler i § 32 i bygningsloven fra 1965.

§ 21 vil stå som et tillegg til og supplerer av reglene i lovens § 32 om erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det vanlige vil være at ved slik båndleggelse ved arealdelen som § 21 gjelder, vil området bli regulert innen 4 år. Dermed vil spørsmålet om erstatning bli å løse etter § 32. § 21 kan stå som en måte for eieren å presse fram en løsning, dersom areal avsatt til slik offentlig formål ikke blir regulert innen 4 år. § 21 har også nær sammenheng med reglene om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter lovens kapittel VIII. Dersom en ubebygd eiendom i sin helhet reguleres til offentlig formål eller felles areal for flere eiendommer, har grunneieren krav på innløsning etter § 42. Det samme gjelder hvis så stor del av eiendom blir regulert til slike formål at resten ikke kan nyttes på regningssvarende måte.

§ 21 gir eieren et valg mellom å kreve erstatning eller at ekspropriasjon straks blir foretatt. Det kan her være en viss forskjell mellom § 21 og § 32 som neppe er tilsiktet. Det følger således av § 43 nr. 2, 2. ledd at kommunen normalt vil kunne velge å ekspropriere der grunneieren har krav på erstatning. § 43 gjelder bare ved regulering – ikke ved båndleggelse m.v. ved arealdelen i kommuneplanen. \_ \_ »

Krav om erstatning kan videre bygge på «alminnelige rettsgrunnsetninger» slik som for eksempel prinsippene om erstatning for tap på grunn av brudd på inngått avtale. Jfr. nærmere om dette i Frihagens kommentarutgave til plan- og bygningsloven, bind III side 529.»

Av Miljøverndepartementets Planjuridiske fortolkninger, nr. 1 for 1999 fremgår det samme hva angår rettsvirkningen av en disposisjonsplan som er påbegynt gjennomført etter tidligere lovgivning, nemlig at en godkjent disposisjonsplan, der gjennomføringen er påbegynt for plan- og bygningslovens ikrafttredelse, d.v.s. før 1. juli 1986, er rettslig bindende og derfor kan gjennomføres i samsvar med planen. Dette gjelder både resterende hytter og veganlegg og parkeringsplasser m.v. i samsvar med planen.

Forutsetningen for det er imidlertid at disposisjonsplanen ikke er skjøvet til side av senere kommuneplan og reguleringsplan. Om rettsvirkningene av disse viser en til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 20-6 og § 31.

Den omstendighet at disposisjonsplanen ikke lenger kan gjennomføres fordi den ikke er i samsvar med senere kommuneplan eller reguleringsplan betyr ikke at den er uten rettsvirkning. Som nevnt i vårt tidligere brev av 03.02.2000 til Dem, gir plan- og bygningslovens § 21 grunneieren rett til å kreve erstatning eller at ekspropriasjon blir gjennomført dersom området i arealdelen til kommuneplanen blir utlagt til friområde, trafikkområde eller tomt for offentlig bygning, og kommunen ikke innen 4 år har regulert eiendommen eller lagt den ut til andre formål i kommuneplanen.

En antar videre at plan- og bygningslovens § 32 får tilsvarende anvendelse dersom en vedtatt disposisjonsplan, som er påbegynt gjennomført, ikke kan fullføres da den skyves til side av senere kommuneplan eller reguleringsplan, og grunnen derfor ikke kan nyttes som byggegrunn og heller ikke på annen regningssvarende måte.

Fylkesmannen i NN har i sitt brev av 18.12-2000 bl.a. omtalt «en eldre disposisjonsplan som ikke har rettsvirkning». En antar at det med dette tenkes på at den eldre disposisjonsplanen nå ikke lenger kan gjennomføres da den er i strid med senere kommuneplan, og at det ikke er ment å gi uttrykk for at den eldre disposisjonsplan er uten erstatningsrettslig vern.



Vedrørende spørsmålet om kravet til særlig grunner for at en omsøkt dispensasjon skal kunne meddeles, viser en til at Miljøverndepartementet i brev av 11.11.1999 til kystkommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner har pekt på behovet for en skjerping av dispensasjonspraksisen. Bakgrunnen for dette er sterke byggepresset i strandområdene i de sentrale kyststrøk, samt at en ytterligere nedbygging i disse områdene nå må forhindres da dette vil være til hinder for utøvelsen av allmennhetens rettigheter i strandsonen. Fortsatt er det imidlertid slik at dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen skal kunne meddeles dersom det foreligger særlige grunner.

Nytteverdien av dispensasjonen for søkeren må da avveies mot hensynet til arealdisponeringen, herunder om en meddelt dispensasjon vil ha negative virkninger for allmennhetens ferdsel i strandsonen.

Også nytteverdien av en dispensasjon for den aktuelle søker, dvs søkerens helt spesielle behov kan i unntakstilfeller tillegges vekt.

Etter Miljøverndepartementets oppfatning vil det kunne foreligge særlige grunner for å meddele dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen også i forbindelse med en gjennomføring av en eldre disposisjonsplan. Forutsetninger må da være at en slik dispensasjon ikke vil være til hinder for allmennhetens interesser i strandsonen. En viser ellers om de reiste spørsmål til nylig telefonsamtale med Dem.

## **- Henvendelse vedrørende fleksible energiløsninger og begrensning av energi/effektbruk ved hyttebygging**

01/458 210501

**Sammendrag: Spørsmål om begrensning av energibruk ved hyttebygging. Det kan ikke gjennom reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningslovens § 26 fastsettes bestemmelser som begrenser inntaket eller forbruket av energi. Energi-loven gir visse muligheter, ved at energiverkene kan pålegge utbyggerne å lage energiplaner.**

Vi viser til kommunens brev av 31. januar 2001 til miljøvernministeren.

I brevet ber kommunen miljøvernministeren vurdere gjennom lov, forskrifter eller retningslinjer å styrke kommunenes muligheter til å begrense effekt- og energibruk på fritidseiendommer.

Miljøverndepartementet anser henvendelsen som interessant. Plan- og bygningsloven gir i dag begrensede muligheter for å styring av energibruken slik som NN kommune ønsker. Det er riktig som påpekt av kommunen at Miljøverndepartementet i brev av 24. januar 2001 til fylkesmannen i NN har uttalt at det ikke gjennom reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningslovens § 26 kan fastsettes bestemmelser som begrenser inntaket eller forbruket av energi for de byggverk som omfattes av reguleringsplanen.

Utfordringene omkring hytter, herunder areal- og energibruk, er viktige og tilsier at det er behov for utvikling av en mer bevisst og miljøvennlig hyttepolitikk. Miljøverndepartementet mener en slik politikk bør utvikles gjennom en bred debatt og i samarbeid med lokale myndigheter. Det er satt igang et arbeid med sikte på å bedre kunnskapsgrunnlaget om hytter, blant annet knyttet til arealbruk og energiforbruk. Det er, slik NN kommune påpeker, behov for å gi kommunene bedre verktøy for å sikre en mer miljøeffektiv energibruk. Spørsmålet om mulige endringer i plan- og bygningsloven i den forbindelse vil bli fulgt opp av Planlovutvalget.

Energi-loven åpner for visse muligheter når det gjelder å begrense effekt- og energibruk, ved at energiverkene kan pålegge utbyggerne å lage energiplaner. Energiplaner lages i dag primært for å sikre en riktig dimensjonering av tilførselsnett, ikke for bevisst å legge tak på energiforbruket. Kommuner kan etter dagens regler bare innføre effektbegrensning etter godkjenning av hytteier/utbygger.

## **- Begjæring om omgjøring av Miljøverndepartementets vedtak - reguleringsformålet friområde og byggeområde i kommuneplan**

01/644 1807001

**Sammendrag: Reguleringsformålet friområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 4 er ikke en egen arealbrukskategori som kan markeres i kommuneplaner, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4. Friområde i tilknytning til byggeområder vil inngå som en del av byggeområdet i kommuneplan. Det er ikke motstrid mellom en kommuneplan hvor et slikt område er lagt ut til byggeområde og en reguleringsplan hvor det samme området er regulert til friområde.**

Det vises til Deres brev av 13. og 19. juni 2001.

Miljøverndepartementet fattet den 19. juni 2001 vedtak om ikke å stadfeste NN kommunes vedtak om endring av reguleringsplan NN.

I kommuneplan (1997 – 2009), vedtatt den 22. januar 1998, er NN vist som byggeområde. Av bestemmelsene til planen følger at hvor arealdelen er sammenfallende med reguleringsplanformålet opprettholdes tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Reguleringsformålet friområde i reguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 25 nr. 4, er ikke en egen arealbrukskategori som kan markeres i kommuneplaner, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4. Friområder i tilknytning til byggeområder vil imidlertid inngå som del av arealbruksformålet byggeområde i kommuneplan. Det vil ikke være motstrid mellom en kommuneplan hvor et slikt område er lagt ut til byggeområde og en reguleringsplan hvor det samme område er regulert til friområde.

I følge kommunen er kommuneplankartets angivelse av regulerte friområder i byggeområder ikke uttømmende på grunn av at en del regulerte friområder er for små til å kunne avtegnes på kart av slik målestokk som kommuneplankartet har. NN kommune har imidlertid i tillegg utarbeidet en oversikt over regulerte friområder i NN, datert 13. juli 2000 hvor reguleringsplan 17-01 NN inngår. Kommuneplankart og bestemmelser utfyller hverandre slik at bestemmelsen om opprettholdelse av tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder også for regulerte friområder som ikke fremgår av plankartet.

Arealbruksformålet byggeområde i kommuneplanen anses derfor å være sammenfallende med reguleringsformålet friområde i plan 17-01 NN. Kommuneplanen og reguleringsplanen gjelder etter dette ved siden av hverandre slik at reguleringsplanen utfyller kommuneplanen. Eventuelle dispensasjoner/fravik fra reguleringsplanen foretatt av kommunen får ikke betydning for departementets syn på denne aktuelle saken.

På bakgrunn av ovenstående finner Miljøverndepartementet ikke grunn til omgjøring av vårt vedtak av 29. mai 2001.

## **- Henvendelser vedrørende måleregler – gesimshøyde og mønehøyde**

01/1540 050901

**Sammendrag: Teknisk forskrift § 4-2 og veileder T-1205 om grad av utnytting. Måleregler for beregning av gesimshøyde og mønehøyde.**

Det vises til brev fra Kommunal- og regionaldepartementet av 11. og 21. mai 2001. Miljøverndepartementet registrerer at det ikke er samsvar mellom teknisk forskrift § 4-2 og vår veileder til teknisk forskrift kap III, T-1205 om grad av utnyttning. Ved henvendelse til Statens bygningstekniske etat har vi fått opplyst at regelen om at bare arker med bredde på mer enn 1/3 av lengden på takflaten skulle regnes med ved beregning av gesimshøyden ikke har vært tatt inn i selve byggeforskriften/teknisk forskrift, men at denne beregningsmåten fremgikk av eldre veiledning til byggeforskriftene. Dette er imidlertid senere vurdert som feil og tatt ut av veiledningen. Miljøverndepartementet antar at dette er årsaken til at beregningsmåten er inntatt i vår veileder om grad av utnyttning.

Ved revisjon av vår veileder T-1205 vil vi påse at den endres slik at den blir i samsvar med teknisk forskrift.

## Vedlegg

### Oversikt over innhold i tidligere utgaver av «Planavdelingen informerer», «Planjuridiske fortolkninger» og «Planjuss»

#### 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 nabokommune 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 avkjørslar - utleie-enheter i LNF-områder.

#### Nr. 1-91 (mars).

1. Godkjenningsbrev for Opplands fylkesdelplan for å styrke høyere utdanning, videregående opplæring, forskning og utvikling.

2. Regeuleringsformål 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 «frområde» 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.

#### **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. Byggeforsbud for fritisbebyggelse 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: Byggeforsbudet 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.

**Nr. 2/96 (desember 1996):**

1. §§ 7, 20-4, 81, 93: Skoghusvære eller fritidshus. Dispensasjon. Forvaltningens frie skjønn. Myndighetsmisbruk. Dom av 28. oktober 1996 fra Eidsivating lagmannsrett.

2. §§ 7, 15: Dispensasjon. Kommunalt utvalgs klagerett. Ugyldighet. Forskjellsbehandling. Dom av 25. oktober 1996 fra Tønsberg byrett.

3. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Fradeling av bebyggd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.

4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punkt feste.

5. §§ 18, 29: Bruk av statlig (regulerings-)plan

i fiskerihavner.

6. §§20-1 og 20-4: Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan.

7. § 30: Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling.

8. Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6: Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis.

9. §§ 26, 110 og 112: Regulering av sjøflytrafikk.

10. §§ 7, 20-4, 20-6 og 31: Diverse planspørsmål.

**Nr. 1/97 (juli 1997):**

1. §§ 7, 20-4: Styring av hyttebygging.

2. §§ 20-4, 20-6: Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.

3. §§ 7, 20-4, 20-6, 93: Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.

4. § 20-4: Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.

5. §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1: Behandlingsmåten for kommune(del)planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.

6. § 9-1: Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter plan- og bygningsloven til kommunedelsutvalg.

7. §§ 7, 20-4: Pbl § 7 og delegasjoner etter jordloven

– behandling av dispensasjonssøknader.

8. Utdrag fra foredrag: Plan- og bygningsloven

– Ledninger og linjestrekk.

9. § 27-2 m. fl.: Departementets behandling av reguleringssak for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrensnings av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslovgivningen.

**Nr. 1/98 (juni 1998)**

1. §§ 7,93,63: Rekkefølge for saksbehandling i saker som både krever dispensasjon fra plan og vedtak etter jordloven.
2. §§ 7 og 20-4: Dispensasjon fra plan i LNF-område ved fradeling av bebygget tomt fra landbrukseiendom - betydning av at den faktiske bruk er endret fra landbrukseiendom til fritidseiendom.
3. § 7: Spørsmål om hvorvidt tilbakesendelse av dispensasjonssaker til kommunen avbryter den frist kommunen har satt for uttalelse.
4. § 33: Om adgang til å fatte nytt vedtak om bygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversittet.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggeområde i reguleringsplan som stiller krav om kulturminneundersøkingar.
7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som setter forbud mot gjerder i hytteområder.
8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.
9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger  
– fortolkninger.

#### **Nr 1/99 (mai 1999)**

1. §§20-4 og 7: Spørsmål om bygging av hytter som ledd i utmarksnæring.
2. Pbl. og kommuneloven: Spørsmål om delegasjon av myndighet tillagt det faste utvalg for plansaker til bygningssjefen.
3. § 119: Rettsvirkning av bebyggelsesplaner vedtatt før pbl trådte i kraft . Reguleringsbestemmelser i eldre reguleringsplaner som hjemmel for å utarbeide bebyggelsesplaner med rettsvirkning. Tolkning av bestemmelser om bygningers etasjetall og høyde i tidligere reguleringsplaner.
4. §§ 25, 27: Reguleringsmessige forhold rundt fritidsbebyggelse. Inntegning av tomtegrenser – dispensasjon.
5. §§ 93 og 7 Fvl § 35: Bruksendring fra forretning  
til kafé. Spørsmål om adgang til å stille vilkår om begrensning av åpningstider ved innvilgelse av dispensasjon.'
6. Forskrift om KU § 4: Spørsmål om det er tiltaket direkte eller indirekte som må medføre støy for å utløse konsekvensutredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredninger.
7. §§ 119 og 82: Spørsmål om godkjent disposisjonsplan som er påbegynt/ gjennomført før pbl trådte i kraft, er rettslig bindende og kan gjennomføres.
8. § 27-1: Om uttalelsesfrister ved foreleggelse av forslag til reguleringsplan overfor statlig myndighet, samt fylkesmannens rolle og oppfølgingsansvar vedrørende ressursforvaltning - sand og grus.
9. PBL og vassdragsl.: Spørsmål om bruk av plan- og bygningsloven ved vannkraftutbygging.
10. §§ 81, 84 og 93: Diverse spørsmål om hvordan jakttårn skal behandles i forhold til plan- og bygningslovens regler.
11. § 20-4: Spørsmål om kartframstilling og tegnforklaring i kommuneplanens arealdel for LNF-områder og båndlagte områder.
12. § 85: Oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. langs kysten.

### **Nr 1/2000 (juni 2000)**

1. Golfbaner – forholdet til kommunal arealplanlegging
2. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – «varegrupper som er plasskrevende» – lystbåter
3. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – «varegrupper som er plasskrevende» – supplerende varegrupper
4. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – detaljhandelspark
5. Samtykke etter § 2 i RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – bruksendring fra kontorer til salgslokaler
6. Oppføring av bolig – beregning av etasje, høyde, plassering på tomta – forholdet til reguleringsplan. Sivilombudsmannens uttalelse av 13.april 1999
7. Beregningen av grad av utnytting etter byggeforskriftenes kap III
8. Vedrørende forståelsen av reguleringsformålet «Bygninger for lett industri».
9. Reguleringsformålene friområde og friluftsområde – gjennomføring ved ekspropriasjon – innløsning
10. Mulighet for sikring av verneverdig bebyggelse gjennom kommuneplan og reguleringsplan
11. Skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen
12. Byggeforbudet i strandsonen – unntak for atkomstbrygger
13. Planbegrepet «LNF»
14. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og fra turistanlegg til privateide hytter
15. Spørsmål i tilknytning til utvidelse av fritidsbebyggelse i LNF-område – § 20-4 annet ledd bokstav e
16. Fradeling til uendret bruk – Borgarting Lagmannsretts dom av 17. september 1999

### **Nr. 2/2000 (desember 2000)**

1. Atkomstbrygge i LNF-området – dom Agder lagmannsrett
2. Virkning av midlertidig bygge- og deleforbud for meldepliktige arbeider som ikke er igangsatt – dom i Tønsberg byrett
3. Plan- og bygningslovens § 26 – reguleringsbestemmelser om støy – uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling
4. Driftshytte i LNF-område – uttalelse fra Sivilombudsmannen
5. Reguleringsplikt etter pbl. § 23 i forhold til vannkraftanlegg
6. Tolkningen av pbl. § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7
7. Forelegging av utredningsprogram
8. Planlegging av fritidsbebyggelse
9. Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål
10. Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33
11. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan



12. Spørsmål om reguleringsformål (PBL § 25) – forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg
13. Plan og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 4 – spørsmål om man ved rullering av kommuneplanens arealdel kan båndlegge et område til forsvaret når området har vært båndlagt til samme formål i tidligere arealdel
14. Reguleringsformålet bolig – utleie til overnatting i strid med formålet?
15. Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner