

Planjuss

Nr.2 desember 2000

T-1348 ISBN 82-457-0307-9

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser/tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging, areal- og kartpolitikk i Miljøverndepartementet. I tillegg til egne lovfortolkninger vil vi ta med uttalelser fra Sivilombudsmannen og nyere rettspraksis som i særlig grad belyser planjuridiske problemstillinger. Uttalelsene/avgjørelsene blir i noen grad redigert og tilpasset i den form som synes hensiktsmessig i informasjonsøyemed. I de tilfeller hvor bare sammendrag av uttalelsen/avgjørelsen er tatt inn, kan denne finnes i sin helhet i rettskilderegisteret Respons eller den kan fås ved henvendelse til planavdelingen.

Adkomstbrygge i LNF-område

Agder lagmannsrett – Dom 1999–05–11 RG 2000 56 (12–2000)

Bygningsrett. Plan- og bygningsloven § 17–2, jfr. § 20–4 og § 20–6.

Brygge, som da den ble oppført var meldepliktig etter plan- og bygningsloven § 84, var ikke meldt til bygningsmyndighetene. Den ble anmeldt i etterhånd, men oppføring ble avslått. Deretter ble det utferdiget forelegg etter § 114. Lagmannsretten måtte prejudisielt prøve vedtaket som nektet oppføring. Brygga lå i område som i kommunalplanens arealdel var regulert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Dispensasjon etter § 7 var derfor nødvendig. Retten fant det ikke nødvendig å ta stilling til om grunneieren hadde rett til brygge etter unntaksregelen i § 17–2 tredje ledd nr. 3, da denne bestemmelse ikke går foran arealdelen i kommuneplanen. Nektelsen av dispensasjon var ikke ugyldig. Retten fant at forelegget var en rimelig reaksjon.

Virkning av midlertidig bygge- og deleforbud for meldepliktige arbeider som ikke er igangsatt

Tønsberg byrett – Dom. 1999–05–12 RG 2000 71 (14–2000)

Forvaltningsrett. Plan-/bygningsrett.

Plan- og bygningsloven § 33 første ledd.

Kommunen hadde fastsatt midlertidig bygge- og delingsforbud i medhold av plan- og bygningsloven § 33. Retten fant at bestemmelsen ga hjemmel for å nedlegge bygge- og delingsforbud med virkning for meldepliktige arbeider som tiltakshaveren tidligere lovlig kunne foreta, men som ennå ikke var igangsatt. Tiltakshaveren fikk ikke medhold i at vedtaket måtte kjønes ugyldig på grunn av uriktig faktum, usaklig forskjellsbehandling eller grov urimelighet.

Plan og bygningslovens § 26 – reguleringsbestemmelser om støy – uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling

2000/3962 100700

Sammendrag: Adgangen til å fastsette reguleringsbestemmelser om støy etter pbl § 26. Lovavdelingen har kommet til at det kan settes som vilkår at bruken av et areal eller en bygning ikke kan være slik at støyutslippet overskrider nærmere fastsatte grenser. Bestemmelsen hjemler også forbud mot nærmere angitte aktiviteter i nærmere avgrensede tidsrom, mao. regler om åpningstid/skytetider.

Det vises til brev 26. februar 2000, og senere korrespondanse - sist ved kopi av vårt brev til Miljøverndepartementet 8. juni 2000.

1.

Saken gjelder tolkning av plan- og bygningsloven (pbl.) § 26 med sikte på å avklare i hvilken utstrekning bestemmelsen gir hjemmel for å fastsette bindende grenser for støyutslipp (emisjonsnormer) fra virksomheter. Etter korrespondanse med Miljøverndepartementet har vi fra vår side utvidet spørsmålet til også å omfatte noen støymotiverte bestemmelser som kan være aktuelle for skytebaner, som bestemmelser om åpningstider (skytetider) og våpentyper.

2.

Det følger av pbl. § 22 første ledd at en reguleringsplan normalt vil bestå av to elementer: Et plankart etter pbl. § 25 og skriftlig utformede bestemmelser etter pbl. § 26. Det er disse to elementene – som en helhet – som utgjør reguleringsplanen. Det kan være nyttig å understreke dette for å unngå den misforståelsen at det er plankartet etter § 25 som er den egentlige reguleringsplanen, mens bestemmelsene etter § 26 er av underordnet betydning.

Rammene for hvilke reguleringsbestemmelser som lovlig kan fastsettes følger av pbl. § 26 første ledd. Første punktum sier at det kan gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i planområdet. I annet punktum presiseres at disse bestemmelsene kan sette «vilkår for» eller «forby former for» bruk. Forutsetningen er at disse begrensningene i bruken er satt «for å fremme eller sikre formålet med reguleringen».

Ordlyden i § 26 første ledd annet punktum er vid. Det synes ikke å være noe språklig i veien for å lese bestemmelsen slik at konkrete støygrenser og krav til åpningstider/skytetider omfattes. Slike bestemmelser vil kunne anses som både vilkår for og forbud mot former for bruk av arealer, og de vil kunne fremme og sikre formålet med reguleringsvedtaket, jf. bl.a. pålegget i pbl. § 2 annet ledd om loven skal «legge til rette for at arealbruk..(..).. blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet».

Nåværende pbl. § 26 har en lang forhistorie. Bestemmelsen er en videreføring av den tidligere bygningsloven 18. juni 1965 nr. 7 § 26 og planleggingsloven 5. juni 1981 nr. 49 § 35. Forarbeidene til plan- og bygningsloven § 26 presiserer at den skal omfatte alt som gikk inn under de tilsvarende tidligere reglene i de to lovene, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) Plan- og bygningslov side 121 første spalte, hvor det uttales at § 26 skal dekke «alle de forhold som det etter gjeldende bygningslovs § 26 og § 35 i planleggingsloven av 1981 var mulig å gi reguleringsbestemmelser om, men det er ved utformingen lagt vekt på å komme bort fra den i utgangspunktet uttømmende oppregning som både gjeldende lov og planleggingsloven hadde». Ved vedtakelsen av pbl. i 1985 hadde § 35 nr. 1 i bygningsloven av 1965 en oppregning av lovlige bestemmelser fra bokstav a til m, mens planleggingsloven av 1981 § 35 hadde en liste på 16 punkter, hvorav de 12 første var identiske med bokstav a til m i bygningsloven.

Med denne henvisningen til tidligere rettstilstand blir det av interesse å klargjøre noe nærmere hvilke reguleringsbestemmelser som kunne vedtas med hjemmel i de tidligere bestemmelsene.

Etter bygningsloven § 26 nr. 1 bokstav g (og planleggingsloven § 35 nr. 6) kunne myndighetene gi bestemmelser om «avskjerming av byggeområde av hensyn til miljøforstyrrelser ..(..).. ved anlegg av støyvoller ..(..).. m.v.». Tilsvarende reguleringsbestemmelser må da kunne gis med hjemmel i gjeldende pbl. § 26. Det er dessuten direkte uttalt i forarbeidene til § 26 (Ot.prp. nr. 56 (1984-85) side 121 første spalte) at man med hjemmel i § 26 kan fastsette «bestemmelser om utnyttingsgrad, antall etasjer, høyde, utforming av uteareal, oppføring av branntrygge bygninger, støyskjerming m.v.».

Etter bygningsloven § 26 nr. 1 bokstav m (og planleggingsloven § 35 nr. 12) kunne det gis bestemmelser om «anlegg og drift av steinbrudd og massetak, herunder om uttaksdybde og uttaksvolum, sikring, skjerming og tiltak for å kunne tilbakeføre terrenget til andre formål». Bokstav m kom inn ved endringslov 8. juni 1979 nr. 48. I

forarbeidene til endringsloven (Ot.prp. nr. 62 (1978-79), side 4) er det uttalt at det utfra «støy-, støvhensyn m.v. må det også kunne legges restriksjoner på selve driften, f.eks. forbud mot nattdrift».

I den juridiske litteratur er pbl. § 26 særlig inngående drøftet hos Arvid Frihagen. I tillegg til å peke på forbindelsen mellom § 26 og de tidligere bestemmelsene i bygningsloven og planloven, uttaler han at det «må være klart nok at den nye utformingen av § 26 innebærer en viss utvidelse i forhold til tidligere lovgivning av rammen for hva det kan gis reguleringsbestemmelser om. .. (..) .. Den tradisjonelle ramme for bruk av reguleringsplan sett i sammenheng med lovforarbeidene og den nære sammenheng det utfra lovens struktur må forutsettes å være mellom § 25 og § 26, vil - mener jeg - likevel føre til at endringen av utformingen av § 26 ved vedtakelsen av plan- og bygningsloven bare vil gi en begrenset utvidelse i forhold til tidligere.»

Daniel Rogstad er noe mer forbeholden med hensyn til om pbl. går lengre enn den tidligere bygningsloven. Han uttaler at «(p) aragrafen går muligens noe lenger enn bygningslovens § 26».

3.

Oppsummert så langt kan man legge til grunn at det med hjemmel i pbl. § 26 kan gis bestemmelser for å motvirke støypager i en reguleringsplan. I de tidligere lovbestemmelsene og i forarbeidene er dette formulert som bestemmelser om «anlegg av støyvoller» og «støyskjærning».

Spørsmålet blir da om enhver reguleringsteknikk mot støy kan anvendes, eller om § 26 må forstås slik at bare bestemmelser som setter krav til den fysiske utforming av areal og bygninger er gyldige. Til illustrasjon av problemstillingen vedrørende ulike reguleringsteknikker kan vises til forurensningsloven § 9 første ledd. I nr. 3 og nr. 4 hjemles forskrifter om hvordan anlegg skal være innrettet og kvalitetskrav til det utstyr som benyttes, mens nr. 1 og nr. 2 hjemler henholdsvis emisjonsnormer (utslippskrav) og immisjonsnormer (miljøkvalitetsnormer).

Sett fra forvaltningens side vil valg av reguleringsteknikk bl.a. kunne være påvirket av antakelser om hva som vil gi best resultat. Dersom bestemmelsene primært vil være rettet mot mindre profesjonelle aktører, kan det være fornuftig å gi bestemmelser om hvilken teknikk som skal benyttes eller hvordan sluttresultatet skal se ut, som f.eks. høyde og bredde på en støyvoll, materialkrav vedrørende støyplater eller utformingen av standplassoverbygg. Står man derimot overfor aktører med antatt god kunnskap om støyskjærning eller med ressurser til å skaffe seg slik kunnskap, kan det være like formålstjenlig å fastsette utslippskrav, f.eks. i form av desibelgrenser. Da blir det opp til den aktuelle utbygger å finne fram til den nødvendige tekniske løsning.

Sett fra den private parts ståsted kan utslippskrav framstå som mer byrdefullt enn bestemmelser om konkrete fysiske skjærningstiltak. Ved utslippskrav får utbyggeren ansvaret for å finne fram til en god nok teknisk løsning, dvs. at risikoen for at resultatet blir tilfredsstillende veltes over fra reguleringsmyndigheten til utbyggeren. På den annen side stiller bestemmelser som angir hvilke støyresultater som skal oppnås, utbyggeren i en friere stilling enn om bestemmelsene påla angitte fysiske tiltak. Denne fleksibiliteten kan være et gode på selve utbyggingstidspunktet, og den åpner opp for at kostbare støydempingstiltak kan byttes ut med mindre kostbare ved eventuell teknologisk utvikling.

Det er vanskelig å finne holdepunkter i lovteksten eller forarbeidene for at myndighetene ikke har valgfrihet på dette punktet. Begrepet «støyskjærning» er flertydig, selv om det kanskje peker mer direkte i retning av bestemmelser om fysiske tiltak enn i retning av bindende emisjonsnormer. Reguleringsbestemmelser om «anlegg og drift» kan etter ordlyden være begge deler.

Vi kan heller ikke se at dette er eksplisitt behandlet i den juridiske litteratur. Når Rogstad sier at det «er vel å gå for langt» å anse vilkårsfastsettelsen som helt fri, synes dette å være et krav om at vilkårene må gjelde virkningen av det inngrepet planen representerer, i motsetning til vilkår om at utbygger f.eks. må godta kommunens oppfatning i en skattetvist. Hans reservasjon knyttes ikke til det valg av reguleringsteknikk som her drøftes.

Også reelle hensyn taler for fritt valg av reguleringsteknikk. Om planmyndighetene nektes å bruke emisjonsnormer, kan de – for å sikre seg det ønskede resultat – bli fristet til å fastsette svært omfattende tekniske og bygningsmessige krav. Det er følgelig ikke slik at et fravær av adgang til å fastsette utslippskrav nødvendigvis er en fordel for utbygger.

Man kan imidlertid savne en klargjøring – i loven eller forarbeidene – av at flere reguleringsteknikker kan benyttes, slik man finner i forurensningsloven § 9 første ledd. Mye kan tyde på at lovgiverne ikke har sett at denne problemstillingen kunne dukke opp, ikke minst fordi man på slutten av 1970-tallet hadde langt mindre

erfaring med løsning av støyproblemer og at det derfor var naturlig å formulere en hjemmel mot støy som en hjemmel til å fastsette bl.a. krav om «anlegg av støyvoller».

Det kan dessuten synes som om spørsmålet om hvorvidt pbl. § 26 kan hjemle bindende bestemmelser om støyutslipp eller bare krav om konkrete fysiske skjermingstiltak, er en avsporing i forhold til et annet spørsmål, som kan være det primære for de berørte: nemlig forholdet mellom utbyggerinteressenes ønske om at emisjonsnormer bare kan fastsettes av en offentlig myndighet, og kommunenes ønske om å ha supplerende kompetanse for det tilfellet at forurensningsmyndighetene ikke treffer støyvedtak i overensstemmelse med kommunenes behov.

4.

Ser man på lovens forhistorie, er det etter Lovavdelingens syn ikke tvilsomt at man for drift av steinbrudd og massetak kan vedta en reguleringsplan som inneholder forbud mot nattdrift og også forbud mot drift på andre tidspunkter der nabolagets behov for ro må gis prioritet. Spørsmålet blir om den tidligere hjemmelen til å fastsette «åpningstider» for steinbrudd/massetak kan tillegges generell rekkevidde i forhold til gjeldende pbl. § 26. Det er etter vårt syn liten mening i at den generelle ordlyden i pbl. § 26 skal gi hjemmel til å legge slike restriksjoner bare på driften av steinbrudd og massetak, men ikke på annen virksomhet som omfattes av reguleringsplanen, f.eks. drift av skytebaner eller industriell virksomhet. Et av poengene med den generelle utformingen av pbl. § 26 var jo nettopp å fjerne seg fra den kasuistiske utformingen av bestemmelsen som man tidligere hadde hatt. Det trengs derfor særlige holdepunkter for det standpunkt at regler om «åpningstider» bare kan gis for steinbrudd/ massetak.

5.

Miljøverndepartementet har i sin forvaltningspraksis vært avvisende til at pbl. § 26 gir hjemmel for fastsettelse av emisjonsnormer og åpningstider. Dette framgår bl.a. av de dokumenter vi har mottatt fra Miljøverndepartementet i denne sakens anledning.

I brev til fylkesmannen i Buskerud 11. juli 1995 (sak 92/2150 PI JML/Ash) uttaler Miljøverndepartementet at «plan- og bygningsloven inneholder ikke bestemmelser som gir hjemmel for å fastsette eksakte støygrenser for skytebanestøy eller bestemte tidspunkter for når skyting skal finne sted og forbud mot nattskyting. De ulemper som vil oppstå her p.g.a. økt virksomhet ved eksisterende skytebaner må finne sin løsning gjennom konsesjonsbehandling etter bestemmelsene i forurensningsloven».

Tilsvarende uttalelser finner man i brev til fylkesmannen i Oslo og Akershus 23. januar 1995 (sak 92-7419-15 PI/JML/HN) hvor det heter at «(p)lan- og bygningsloven inneholder ikke hjemler for fastsetting av bestemte støygrenser...». Og i brev til Norsk forening mot støy 18. september 1996 (sak 95/2472- PL KIR) «(v)i ser det fortsatt slik at direkte virksomhetsregulering faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Eventuelle bestemmelser om direkte regulering av drift og virksomhet må i tilfelle gis etter konsesjonslovgivningen og eventuelt helselovgivningen m.v.»

Miljøverndepartementet gjentar denne uttalelsen i brev til Justisdepartementet 24. mai 2000.

6.

Det kan av uttalelsene fra Miljøverndepartementet synes som om hovedargumentet mot at pbl. § 26 åpner for bestemmelser om bestemte støygrenser er at slike emisjonsnormer vil innebære «direkte virksomhetsregulering», og at slik regulering faller utenfor § 26. En slik rettsoppfatning rimer imidlertid ikke godt med uttalelsen i Ot.prp. nr. 62 (1978-79) side 4 om at det ut fra støy- og støvhensyn må «kunne legges restriksjoner på selve driften, f.eks. forbud mot nattdrift».

Miljøverndepartementet har i sakens anledning oversendt oss et notat fra departementets planavdeling til vannmiljøavdelingen, datert 18. oktober 1993. Bakgrunnen for notatet synes å være et spørsmål fra sistnevnte avdeling «om det i bestemmelser for reguleringsplan for pukkverk kan stilles krav om at støyen skal holdes under et bestemt nivå». I notatet opplyses det først at det er «viktig at støy og støvvirkningen vektlegges, og ikke selve støyskjermingen. Et alternativ til skjerming er at tiltakshaveren gis mulighet til å plassere produksjonsutstyret/innrette driften slik at f.eks. støyen målt utendørs i inntilliggende boligområde ikke overstiger fastsatte grenseverdier.»

Dette må forstås slik at man åpner opp for emisjonsnormer som reguleringsteknikk, jf. drøftelsen i punkt 3 foran. Dette forsterkes i neste avsnitt: «På bakgrunn av dette og redegjørelsen ovenfor mener vi (med visse

reservasjoner, nedenfor) det er hjemmel for å fastsette i bestemmelser til reguleringsplan, et forbud mot å bruke arealer og bygninger innenfor planområdet slik at det støyforurenses ut over de nivåer som er fastlagt.»

Og videre: «En viktig reservasjon her er at den plikt som inntreffer ved overskridelse av grenseverdien for støy/støv har referanse til oppføring av en innretning/tiltak som er illustrert på reguleringsplanen og i bestemmelser til denne. Kravet til illustrasjon på plankartet har sin bakgrunn i at det er bruken av arealene og plasseringen av innretninger/tiltak der, som er tema for regulering etter plan- og bygningsloven. Direkte virksomhetsstyring uten referanse til gjennomføring av tiltak illustrert på plankartet er det ikke hjemmel for i plan- og bygningsloven.»

Det er ikke helt opplagt hva som ligger i denne reservasjonen. Avvisningen av «direkte virksomhetsregulering» er imidlertid mindre kategorisk enn utsagnet i Miljøverndepartementets brev til Norsk forening mot støy; ved at det i notatet snakkes om «direkte virksomhetsregulering uten referanse til gjennomføring av tiltak illustrert på plankartet» (vår understrekning). En mulig forståelse kan være at emisjonsnormer bare skal anses som gyldige når det for tiltakshaveren er mulig å komme innenfor disse ved å plassere innretninger på en særlig måte på det aktuelle arealet. I notatet brukes som eksempel at det i mindre pukkverk og i grustak ofte er slik at produksjonsutstyret flyttes i uttaksretningen etter hvert som uttaket utvides, og at utslippsgrenser for støy derfor kan bli bestemmende for hvor produksjonsutstyret skal stå.

Det er opplagt riktig at bruken av arealene og plassering av bygninger og andre innretninger på disse arealene står sentralt ved vedtakelse av reguleringsplaner. Det er imidlertid ikke holdepunkter i ordlyden i § 26 eller dens forarbeider for å avgrense til dette alene. Tvert om blir en slik oppfatning direkte motsagt i utsagnet om at man f.eks. kan forby nattdrift, jf. Ot.prp. nr. 62 (1978-79 side 4.

I Miljøverndepartementets brev 18. september 1996 til Norsk forening mot støy vises til et annet argument for en innskrenkende tolkning av § 26: «Av rettsvirkningsbestemmelsene for kommuneplanens arealdel, og for reguleringsplan/bebyggelsesplan fremgår det at rettsvirkningene av planen i første rekke omfatter oppføring av bygninger/anlegg, fradeling, bruksendringer og andre arbeider i strid med planen. Å eksempelvis regulere antallet biler pr. time på en vei for å holde støyen under et gitt nivå vil klart falle utenfor loven. Heller ikke straffe- og håndhevsbestemmelsene er slik innrettet at de vil være egnet til å håndheve «bestemmelser» om maksimale støynivåer fra en vei.»

Miljøverndepartementet synes et stykke på vei å ha rett i dette. Det er nok enklere for myndighetene å velge en effektiv framgangsmåte når en bygning har for mange etasjer eller når en inntegnet støyvoll mangler, enn å finne et adekvat middel mot en virksomhet som slipper støy over angitt grense. I de førstnevnte tilfellene har man en fysisk mangel å forholde seg til, idet siste tilfellet utføres det handlinger på arealet som gir ulovlige resultater. Problemstillingen er likevel ikke ukjent for myndighetene i det den for så vidt kan sammenliknes med andre former for ulovlig bruk, som f.eks. ulovlig bruksendring. Etter forholdene kan bruksendringen være foretatt uten at det etterlater seg konkrete fysiske forhold som kan pålegges omgjort.

En henvisning til at virksomhetsregulering bare er tillatt når den er tilstrekkelig knyttet til plasseringen etc. av fysiske innretninger, kan innebære at utbygger aldri vil få risikoen for at virkningen av det han foretar seg blir annerledes enn beregnet av planmyndighetene. Om myndighetene i en reguleringsplan vedrørende et steinbrudd fastsetter at desibelnivået ved de nærmeste boligene ikke skal overstige x desibel, ligger det implisitt i resonnetet i notatet fra 1993 at dette bare er en gyldig bestemmelse når myndighetene kan påvise hvordan dette kan etterleves ved plassering av de mest støyende maskinene. Om man ikke kommer under støygrensen ved omrokking av produksjonsutstyret, kan den private parten vise til at emisjonsnormen ikke har tilstrekkelig referanse til «tiltak illustrert på plankartet».

Lovavdelingen kan ikke se at det er grunnlag i ordlyd eller forarbeider for en slik innskrenkende tolkning.

7.

I diskusjonen om tolkning av pbl. § 26 finnes det også anførsler som peker i retning av et forvaltningsrettslig spesialtetsprinsipp, som i vår sammenheng skulle innebære at det ikke kan gis bindende utslippsnormer med hjemmel i pbl. § 26 fordi slike normer kan gis med hjemmel i en annen lov, nemlig forurensningsloven.

Det medfører riktighet at forurensningsmyndighetene har som særskilt oppgave å ivareta miljøhensyn - herunder hensynet til å forebygge støyforurensning. Hensynet til en ryddig kompetansefordeling kan tilsi at når forurensningsmyndighetene i konsesjonsvilkårene har tatt standpunkt til hvilket støynivå som skal aksepteres, skal ikke plan- og bygningsmyndighetene kunne gripe inn og gjøre ytterligere innskrenkninger ut fra forurensningshensyn. Dette synspunktet støtter opp om den praksis Miljøverndepartementet har lagt til grunn.

På den annen side er det ikke uvanlig at flere myndigheter har kompetanse til treffe avgjørelser av samme art på samme område, jf. f.eks. Lovavdelingens uttalelse i jnr. 3112/93 E, der det ble lagt til grunn at «helse- og sosialstyret kan treffe vedtak etter khl [lov 19. november 1982 nr. 66 om helsetjenesten i kommunene] § 4a-6 også på områder hvor veimyndighetene har vedtakskompetanse».

Uttalelsen (brev til Sosialdepartementet 25. januar 1994) er vedlagt.

Til dette kommer at det fra lovgivernes side ikke er gitt uttrykk for at planmyndighetene mangler kompetanse til å gi bestemmelser for å motvirke forurensning. Tvert i mot er det sagt at pbl. «inneholder regler som langt på vei sikrer at hensynet til å motvirke forurensninger blir ivaretatt under planleggingen. Hensynet til å motvirke forurensninger kan alltid nyttes som et avgjørende argument for de bestemmelser man treffer i planen», jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) side 97.

I denne sammenheng kan man også slutte antitetisk fra Ot.prp. nr. 39 (1998-99) Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven). Det foreslås her et nytt fjerde punktum i pbl. § 26 første ledd med slik ordlyd: «Det kan ikke fastsettes bestemmelser om vannføring eller vannstand.»

I merknadene til forslaget heter det at reguleringsbestemmelser om vannføring eller vannstand etter dette bare kan «fastsettes gjennom konsesjonsbehandling etter vannressursloven (eller vassdragsloven)» (side 374).

Fraværet av en slik bestemmelse i § 26 vedrørende forhold som også kan reguleres i medhold av forurensningsloven, tilsier at det her foreligger overlappende kompetanse.

Ytterligere et argument for at overlappende kompetanse foreligger, kan hentes fra det forhold at kommunenes primære mulighet til å forebygge støyproblemer ligger i pbl. § 26. Riktig nok er kommunene etter hvert delegert også en viss myndighet etter forurensningsloven, men dette er i første rekke en lov som legger reguleringsmyndighet til statlige organ, slik at kompetansen lettere kan trekkes tilbake enn den kompetansen kommunene har fått gjennom pbl. Miljøverndepartementets innskrenkende tolkning av § 26 må sees også i lys av dette: Departementet begrenser med sin lovforståelse ikke sin egen eller andre statlige organers kompetanse, men kompetansen til et annet rettssubjekt – kommunene.

8.

Vår gjennomgåelse av rettskildene foran viser at det i første rekke er Miljøverndepartementets relativt langvarige praksis som taler for en innskrenkende tolkning av pbl. § 26. Ordlyd og forarbeider synes ikke å kunne begrunne en slik tolkning, heller ikke de mange reelle hensyn som er drøftet. Det må tillegges vekt at loven hører under Miljøverndepartementets ansvarsområde. Det skal likevel en del til for at forvaltningspraksis skal kunne tillegges avgjørende vekt på tvers av det tolkningsresultatet som kan utledes av lovens ordlyd og bestemmelsens forarbeider.

Lovavdelingen er på denne bakgrunn kommet til at man i medhold av plan- og bygningsloven § 26 kan sette som vilkår at bruken av et areal eller en bygning ikke kan være slik at støyutslippet overskrider nærmere fastsatte grenser. Bestemmelsen hjemler også forbud – begrunnet i støyhensyn – mot nærmere angitte aktiviteter i nærmere avgrensede tidsrom, mao. regler om åpningstid/skyttetider.

Det kan heller ikke utelukkes at man etter forholdene kan forby bruk av særlige støyende våpen. Man kan da imidlertid raskt nærmere seg en detaljregulering som kan komme i konflikt med prinsippet om forholdsmessighet eller forutsette en form for saksbehandling som behandlingen av et planforslag ikke legger til rette for. Det vil kunne framstå som mindre inngripende å fastsette støygrenser og la det være opp til den private parten å treffe de nødvendige tiltak.

Driftshytte i LNF-område – uttalelse fra Sivilombudsmannen

97/2799 150500

Sammendrag: Forutsetningen for at en hytte som skal brukes i forbindelse med jakt og fiske skal falle inn under landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanens arealdel, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4 og § 81 (driftshytte), er at det gjelder en landbrukseieendom som er i næringsmessig drift. Det må være snakk om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang.

Klage til Sivilombudsmannen over Miljøverndepartementets vedtak i klagesak. Miljøverndepartementets svar til Sivilombudsmannen og Sivilombudsmannens avsluttende brev gjengis.

Vi viser til Sivilombudsmannens brev av 21. oktober 1999.

Miljøverndepartementet fastholder tidligere vedtak av 19. mars 1998, etter å ha foretatt en ny vurdering av saken. Departementet legger fortsatt til grunn at den omsøkte hytta ikke kan anses som bygning i tilknytning til landbruksnæring (stedbunden næring).

I brevet 21. oktober 1999 har Ombudsmannen bedt Miljøverndepartementet om å vurdere saken på nytt. Ombudsmannen har reist tvil om saken er godt nok opplyst når det gjelder spørsmålet om det er driftsmessig behov for den omsøkte hytta, jfr. at landbruksavdelingen hos fylkesmannen har ansett seg som inhabil. Ombudsmannen mener spørsmålet om det driftsmessige behovet for hytta burde vært forelagt landbruksmyndighetene for uttalelse før departementet fattet vedtak i klagesaken.

Etter dette fant Miljøverndepartementet grunn til å foreta en ny vurdering av den aktuelle klagesaken. Vi ba derfor i brev av 28. november 1999 om Landbruksdepartementets uttalelse i saken, herunder en landbruksfaglig vurdering av det driftsmessige behovet for den omsøkte hytta.

Landbruksdepartementet har uttalt seg i brev av 8. mars 2000 slik det framgår av vedlagte kopi. Landbruksdepartementet har kommet til at Sameiet NN har et klart driftsmessig behov for å oppføre en driftshytte på den sørlige delen av eiendommen gnr. 131 bnr. 7. Landbruksdepartementet mener et avslag på søknaden om oppføring av en driftshytte på denne delen av eiendommen ikke vil være i samsvar med de landbrukspolitiske signalene som er gitt de seinere årene om at eierne av landbrukseiendommer må gis større muligheter for å utnytte hele eiendommens ressurser. Landbruksdepartementet har likevel ikke tatt stilling til den nærmere plassering av hytta eller de betingelser som må settes ut fra andre samfunnsinteresser.

Av Landbruksdepartementets brev framgår ellers disse opplysningene om den konkrete eiendommen:

«Eiendommen NN har et samlet areal på ca 22.000 da., hvorav 17.000 da. er godkjent villreinareal. Eiendommen er et fjellområde sør på Hardangervidda, og eies av sameie med 13 sameiere. Eiendommen er i dag ikke knyttet til jord- eller skogbrukseiendommer i ordinær drift i kommunen, men flere av sameierne er bosatt nær eller noe fjernere i samme fylke. Arronderingsmessig er eiendommen delt i to av et markert dalføre med innsjøen NN. Det er opplyst at ca 8.000 da. ligger på sørsiden av NN. Eiendommens ressurser er i hovedsak knyttet til reinsdyrjakt og ørretfiske. Dertil er det muligheter for noe rypejakt og elgjakt. All jakt og alt fiske utøves i dag av sameierne selv eller deres familier og bekjente. Det er opplyst at det i 1999 ble gitt fellingstillatelse for 24 voksne reinsdyr i tillegg til kalver, og at fisket utgjorde ca 300 kg. ørret. Det er noe sauebeite på eiendommen. Dette bygger på tålt bruk, og gir ikke noen avkastning til sameierne.»

Av skriv utarbeidet av NN og framlagt på hans møte i Landbruksdepartementet 10. februar 2000, og som følger som vedlegg til Landbruksdepartementets brev, framgår det også nærmere opplysninger om bruken av eiendommen. Det framgår at det i hovedsak er eierne selv som jakter og fisker, sammen med venner og kjente. Således går avkastningen som tilskudd til eget hushold, det er ikke i særlig grad tale om noen avkastning i kontanter. NN har likevel beregnet en potensiell kontantavkastning på ca 100.000 kr. Han uttaler at dersom han hadde eid eiendommen alene, kunne han ha oppnådd en årlig bruttoavkastning på kr 75.000 som et gjennomsnittstall.

Spørsmålet i denne saken er om den omsøkte hytta må regnes som bygning i tilknytning til landbruksnæring (stedbunden næring), og således er i samsvar med arealbruken i arealdelen til kommuneplan for NN kommune (landbruks-, natur- og friluftsområde).

Miljøverndepartementet har ved avgjørelsen av klagesaken om dette i brev av 19. mars 1998 uttalt følgende:

«Jakthytter o.l kan normalt ikke regnes som bygg tilknyttet stedbunden næring. For at unntaket for «stedbunden næring» skal kunne være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. En søknad om oppføring av bygning knyttet til stedbunden næring må derfor dokumenteres slik at det er klart at det er driftsmessig behov for bygningen på stedet, og at formålet med den aktuelle bruk vil gi grunnlag for en viss registrerbar næringsinntekt.

Øvrige aktiviteter i utmark som jakt, fiske, bærplukking, o.l som har preg av friluft- eller fritidsaktivitet, eller som f.eks utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring, selv om også den økonomiske verdien av å høste av naturens overskudd kan ha en viss betydning for den enkelte.

At hytta er tjenlig i forbindelse med utnytting av jakt- og fiskeretter, er ikke nok til å regne hytta som «driftsbygning» jf § 81. Forutsetningen for at jakt- og fiskebuer o.l kan bli å anse som driftsbygning, er at produktet av fisket og jakten selges og utgjør en nevneverdig del av brukets driftsinntekt.»

Dette er i samsvar med den generelle tolkingen Miljøverndepartementet har gjort når det gjelder hva som anses som stedbunden næring, slik det også har kommet til uttrykk i tidligere avgjørelser fra Miljøverndepartementet. Vi viser her til inntak i heftet Planavdelingen informerer nr. 1/93 (kopi vedlagt). Der står det blant annet:

«Derimot kan som nevnt jakt- og fiskebuer i fjellet bli å anse som driftsbygninger dersom de er nødvendige/tjenlige for f.eks. overnatting under sauesanking og lignende, eller der de benyttes av eier av gårdseiendom ved næringsmessig fiske, fangst og jakt. Forutsetningen må være at produktet av fisket og jakten selges og utgjør en nevneverdig del av brukets driftsinntekt.....

Et ytterligere vilkår for at unntaket for «stedbunden næring» skal kunne være aktuelt er at det er tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang, jf bl.a. vurderingene foran, knyttet til driftsbygninger i landbruket, En søknad om oppføring av bygning knyttet til stedbunden næring må derfor dokumenteres slik at det er klart at det er driftsmessig behov for bygningen på stedet, og at formålet med den aktuelle bruk vil gi grunnlag for en viss registrerbar inntekt.»

Som det framgår har Miljøverndepartementet lagt til grunn at forutsetningen for at en hytte som skal brukes i forbindelse med jakt og fiske skal falle inn under landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanens arealdel, er at det gjelder en landbrukseiendom som er i næringsmessig drift. Det må være snakk om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Produktet av fisket og jakten må selges. Det må dokumenteres at det foreligger et driftsmessig behov for bygningen. Vi kan ikke se at det er grunn til å endre den tolkingen av plan- og bygningsloven Miljøverndepartementet her har gjort.

Saken har vært drøftet i møte mellom Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet 3. mai 2000.

Etter at det er foretatt en ny vurdering av saken på bakgrunn av Ombudsmannens uttalelse, og etter uttalelsen fra Landbruksdepartementet, er Miljøverndepartementet fremdeles av den oppfatning at den omsøkte hytta ikke kan anses som bygning i tilknytning til landbruksnæring (stedbunden næring). Det kan ut fra eiendommens næringsmessige avkastning ikke sees å foreligge et tilstrekkelig driftsmessig behov for hytte på NN. Vi vurderer det slik at for å falle inn under landbruks-, natur- og friluftskategorien i kommuneplanens arealdel må eiendommen være i aktiv næringsmessig drift, og det må i forbindelse med denne næringsdriften også være nødvendig med driftshytte for å kunne utnytte eiendommen til næringsmessig jakt og fiske. Vi kan på bakgrunn av de opplysningene som framgår av saken, seinest Landbruksdepartementets brev med vedlegg, ikke se at det er dokumentert at det foregår en reell og næringsmessig virksomhet av et slikt omfang på den aktuelle eiendommen at den angjeldende hytta kan anses som en driftshytte.

Miljøverndepartementet kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å endre departementets tidligere vedtak av 19. mars 1998.

Sivilombudsmannen skrev i sitt avsluttende brev av 4 oktober 2000:

Eg viser til tidlegare korrespondanse, sist brev herifrå 11. september 2000.

De vende Dykk til ombudsmannen i brev 21. juni 2000 i ei sak om ei driftshytte.

Bakgrunnen var at eg i brev 21. oktober 1999 bad Miljøverndepartementet om å vurdere eit avslag på ein søknad om oppføring av ei slik hytte på nytt. Departementet fann i brev 15. mai 2000 ikkje grunnlag for å endre sitt tidlegare vedtak i saka. De hevdar i klagen Dykkar at departementet har lagt feil lovtolking til grunn og at det ligg føre usakleg forskjellshandsaming. De viser og til at Landbruksdepartementet i eit brev 8. mars 2000 har uttalt at det ligg føre eit «klart driftsmessig behov» for driftshytta.

Eg har gått gjennom klagen og dei tilsendte vedlegga.

De har i klagen vist til Landbruksdepartementet si uttale i saka, som De meiner bør vere avgjerande. Det er likevel Miljøverndepartementet som har gjort vedtaket i saka, og som difor er ansvarleg for at tolkinga av plan- og bygningslova § 81 er rett. Departementet har vist til at ein føresetnad for at jakt- og fiskebuer o.l. fell inn under regelen, i praksis er at produktet av fisket og jakten selges og utgjer ein nemneverdig del av bruket si driftsinntekt, jf. til dømes heftet Planavdelingen informerer nr. 1/93. Departementet har lagt til grunn at eigedommen ikkje i særleg grad gir avkastning i kontanter, og at det (difor) ikkje ligg føre eit tilstrekkeleg «driftsmessig behov» for hytte på NN.

Landbruksdepartementet la derimot vekt på landbrukspolitiske synspunkt dei seinare år om utnytting av ressursar knytt til skogareal og areal i utmark. I lys av slike synspunkt kom departementet til at det var viktig at ressursane i utmarka på eigedommen vart haldne i hevd, utnytta og utvikla vidare. Landbruksdepartementet meinte i lys av dette og andre opplysningar i saka at det var behov for ei driftshytte på (den sørlege delen) av eigedommen.

Eg er samd med Dykk i at det ikkje kan leggjast til grunn ei statisk vurdering av drifta av eigedommen i dag, sml. plan- og bygningslova § 81. Formålet med hytta sameiga ønskjer å oppføre og pårekeleg framtidig bruk vil og vere relevant. Men det er ikkje nok at det landbrukspolitisk sett er ønskeleg at ressursane på eigedommen vert utnytta. For at eigedommen skal vere ein driftsbygning etter § 81, må hytta nyttast til landbruksdrift, og ikkje til dømes som fritidshus. I tråd med praksis synest det då å vere eit krav at eigedommen vil bli nytta i landbruksnæring (mi utheving), sml. og ordlyden i § 20-4 annet ledd bokstav c).

Eg kan ikkje sjå at det næringspotensialet eigedommen har, er nok til at hytta må reknast som ein driftsbygning etter § 81. Som Miljøverndepartementet har framheva, må det og skje ei reell næringsverksemd av noko omfang. Utifrå opplysningane i klaga med vedlegg (mellom anna ei erklæring frå leiaren i sameigestyret) kan eg ikkje sjå at det framgår at hytta sameiga ønskjer å oppføre vil føre til vesentlege endringar i dagens bruk av eigedommen. Eg viser her særleg til opplysningane om at avkastninga i det vesentlege utgjer eit tilskot til eige hushald for eigarane.

Av opplysninga i klaga med vedlegg finn eg etter dette ikkje grunn til å kritisere Miljøverndepartementet si tolking av plan- og bygningslova § 81. Det er då ikkje naudsynt for meg å gå inn på det De hevdar om usakleg forskjellshandsaming. Eg viser likevel til at, det i avgjerda frå Fylkesmannen i NN av 14. september 1998, som De har vist til, vart lagt vekt på at søkjaren hadde trong for bygningen i si [nærings]-verksemd som sauebonde.

Dersom De meiner at avtalen som vart inngått 30. mai 2000 mellom NN og NN om bruk av hytta i samband med beitebruk m.m. er viktig for saka Dykkar, må De eventuelt ta dette spørsmålet opp med departementet, jf. prinsippet om at ombodsmannen sin kontroll med forvaltninga skal vere etterfølgjande.

Reguleringsplikt etter pbl. § 23 i forhold til vannkraftanlegg

2000/2419 031022

Sammendrag: Plan- og bygningslovens planbestemmelser gjelder også for vannkraftutbygging. Vannkraftanlegg må defineres som et så stort tiltak at det faller inn under § 23 slik at det i utgangspunktet er reguleringsplikt. Unntak fra krav om byggetillatelse gjelder bare hvis anlegget er hjemlet i reguleringsplan. Konesjonsbehandlingen kan være en særlig grunn til å dispensere fra kravet om reguleringsplan.

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. Vassdrags-lovgivningen 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 konsesjons-behandlingen 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.

NN kommune er orientert med gjenpart av dette brev.

Tolkingen av pbl. § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7

2000/456 120700

Sammendrag:Reglene for bygging i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder uavhengig av byggesaksreglene, jfr. § 93. Også mindre bygninger må det søkes om, såfremt de omfattes av forbudet eller er i strid med plan.

Deres spørsmålsstilling er i første rekke knyttet til om departementet er enig i at regelverket slik det nå er utformet, må føre til en reduksjon i rekkevidden av pbl § 93 så langt det følger av SAK § 7.

Departementet vil understreke at vi ikke har tatt standpunkt til den konkrete saken i NN kommune som ligger til grunn for de spørsmål som reises, men vil likevel i korthet gi følgende uttalelse på prinsipielt grunnlag:

Deres tolkingsspørsmål referer seg i vesentlig grad til byggesaksreglene i plan- og bygningslovens XVI, og § 93 flg sorterer under Kommunal- og regionaldepartementet ansvarsområde. Disse reglene har også betydning i strandsonen. I forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 22. januar 1997 med senere endringer ved forskrift av 13. desember 1999 nr. 1295, er det gjort en rekke unntak fra kravet om søknad etter § 93. Blant annet er det fastsatt at frittliggende bygninger på inntil 15 m2 på bolig- eller fritidseiendom verken krever søknad eller melding, og at tilbygg på inntil 30 m2 på bolig- eller fritidseiendom og frittliggende bygninger inntil 50 m2 som ikke skal benyttes til beboelse bare er meldepliktige.

Det er grunn til å presisere at reglene for bygging i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder uavhengig av byggesaksbestemmelsene. Også mindre bygninger må det søkes om, såfremt de omfattes av forbudet i 100-metersbeltet, eller er i strid med plan.

Kommunal- og regionaldepartementet har i rundskriv H-33/99 av 20. desember 1999 i forbindelse med de siste endringer av SAKs forskriften som trådte i kraft 1. januar 2000, understreket at tiltakene må være i samsvar med bindende arealplaner og lovens planbestemmelser. Som eksempel nevnes bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, planformål og planbestemmelser, for eksempel om grad av utnytting.

Dersom De ønsker ytterligere kommentarer i byggesaksreglene, hører de under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde.

Forelegging av utredningsprogram

2000/3189 16112000

Sammendrag: Felles konsekvensutredning. Utredningstemaet bør omfatte både kulturminner og kulturmiljøer. Tidspunktet for utredningsplikten etter kulturminneloven.

Vi viser til deres brev av 26. oktober 2000 med forelegging av utredningsprogram for ovennevnte tiltak.

Miljøverndepartementet noterer seg at NN sitt forslåtte anlegg er tenkt lokalisert innenfor det samme området som NN planlegger sitt gasskraftanlegg. Likeledes sammenfaller kraftledningsalternativene fra NN til NN i meldingen til NN med de som det er fastsatt utredningsprogram for NN sitt anlegg. På denne bakgrunn vil Miljøverndepartementet bemerke at dette er en sak der det vil kunne være hensiktsmessig å samordne utredningene til de to tiltakshaverne. En slik samordning vil kunne gjøre det lettere å få oversikt over eventuelle kumulative effekter av de to tiltakene, bidra til en enklere prosess overfor offentligheten, og dessuten vil tiltakshaverne kunne spare ressurser på å gå sammen om utredninger. Dersom ansvarlig myndighet vurderer felles konsekvensutredning som en god fremgangsmåte, anbefaler Miljøverndepartementet at en gjennomfører en slik felles utredning.

I utredningsprogrammene for både gasskraftverket og kraftledningen er utredningstemaet 'Kulturminner' oppført. Kulturminneloven omfatter imidlertid både kulturminner og kulturmiljøer. Miljøverndepartementet anbefaler derfor at utredningstemaet 'Kulturminner' bør endres til 'Kulturminner og kulturmiljøer', og at utredningsprogrammet også omhandler tiltakenes konsekvenser for kulturmiljøet, jf. høringsuttalelsen fra NN Fylkeskommune.

Forslagene til konsekvensutredningsprogram angir ikke når utredningsplikten etter kulturminneloven bør oppfylles. I nytt rundskriv om konsekvensutredninger heter det:

«For tiltak hvor konsekvensutredningen skal ligge til grunn for konsesjon etter vassdrags- og energilovgivningen, bør undersøkelsesplikten normalt ivaretas samtidig med konsekvensutredningen og som hovedregel før konsesjonsvedtak. I tilfeller der kulturminnemyndighetene finner at det er hensiktsmessig, kan de beslutte at undersøkelser etter § 9 først skal avsluttes etter at konsesjonsvedtak er fattet. Forutsetningen for en slik utsettelse er at konsekvensutredningen og konsesjonsbehandlingen gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å klargjøre konfliktnivået. Av hensyn til forutsigbarhet for utbygger og omgivelsene bør det i forbindelse med konsesjonsvedtaket gis vilkår om forpliktelser som ligger i kulturminneloven om slutføring av undersøkelser etter kml. § 9 og eventuell utgravning mv etter § 8.»

Miljøverndepartementet forutsetter at denne forståelsen legges til grunn for det videre arbeidet med saken.

Planlegging av fritidsbebyggelse

2000/824 180400

Sammendrag: Ved endring av reguleringsplan/bebyggelsesplan for fritidsbebyggelse kan etablerte hytteeiere på lik linje med andre fremme sine synspunkter. Bebyggelsesplan kan utarbeides for flere eiendommer, men det kan ikke kreves at en grunneier skal utarbeide slik plan for flere eiendommer.

Når det gjelder spørsmålet om planendring innenfor eksisterende reguleringsplan/bebyggelsesplan for fritidsbebyggelse vil det være opp til kommunen som planmyndighet å avgjøre hvor mange hytter som skal tillates oppført.

I forbindelse med forslaget til planendring kan naboer og andre interesserte komme med merknader til planen. Det er ingen hjemler i loven for spesielt å ivareta etablerte hytteeieres interesser. Disse må på lik linje med andre parter fremme sine synspunkter i planprosessen, eventuelt fremme klage på kommunestyrets/det faste utvalgs planvedtak.

Bebyggelsesplan skal bare utarbeides etter at kommunestyret har tatt stilling til arealbruken gjennom arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og i den forbindelse stilt krav om at utbyggingen bare skal kunne skje på grunnlag av bebyggelsesplan. Kommunestyret har dermed kontroll med at arealbruken følges når bebyggelsesplan brukes.

Vi antar at det er hjemmelen i pbl. § 20.4 annet ledd bokstav c til å stille krav om bebyggelsesplan for fritidsbebyggelse hvor det i LNF-området er gitt anledning til spredt utbygging av slik bebyggelse. De sikter til i spørsmål 2. Kommunestyret må her nærmere angi lokalisering og omfang av den spredte fritidsbebyggelsen, og i den forbindelse bør kommunestyret også ha tatt standpunkt hvor planene skal utarbeides.

Forslaget til bebyggelsesplan kan utarbeides både av private, fylkeskommunen, statlige fagmyndigheter og kommunen. Plan kan utarbeides for flere eiendommer, men kommunen kan ikke stille krav om at en grunneier skal utarbeide slik plan for mer enn vedkommendes egen eiendom. Er det behov for å utarbeide plan for flere eiendommer, må kommunen selv gjøre det dersom det ikke kan oppnås avtale med grunneiere og andre berørte om at de lar utarbeide planen. Dersom kommunen ønsker å se et større område i helhet bør det utarbeides reguleringsplan for området.

Ved behandlingen av forslag til reguleringsplan/ bebyggelsesplan kan kommunen stille nødvendige planfaglige krav til innholdet. Plan- og bygningslovens § 2 gir ikke direkte hjemmel til å avvise/ hindre slik planlegging som De nevner.

Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål

2000/1008 240500

Sammendrag: Byggeområde for det offentlige formål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 må skilles ut som eget reguleringsformål. Området må omreguleres dersom det skal nyttes som byggeområde til annet formål. Ved eierskifte uten faktisk endring av bruken kan omregulering utstå.

Den omstendighet at et område er regulert til byggeområde for det offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger i medhold av plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 medfører bl.a. at grunneieren har rett til å kreve innløsning etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 42 dersom vilkårene for dette ellers foreligger.

Byggeområde for det offentlige formål forutsettes derfor skilt ut som eget reguleringsformål på planen.

Dersom en eiendom, regulert til byggeområde for offentlig formål nå skal nyttes til byggeområde for annet formål, f.eks. kontor eller til særskilt angitt allmenntilrettet formål, må området reguleres om slik at det blir samsvar mellom faktisk bruk og gjeldende plan.

Dersom salget av eiendommene bare medfører eierskifte, og at den faktiske bruken av eiendommene ikke endres, har en ikke innvendinger til at reguleringsendringen, omreguleringen av de aktuelle eiendommene, utstår til den faktiske bruken av disse endres.

Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33

2000/1573 290600

Sammendrag: Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud etter plan- og bygningslovens § 33. Det vil være mulig å differensiere hvilke arbeid og tiltak forbudet skal omfatte. Det er også mulig å gradere forbudet avhengig av hvordan ulike områder berøres av støybelastning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 33 kan det faste utvalget for plansaker bestemme at arbeid etter tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke må igangsettes før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan imidlertid samtykke i at eiendom blir delt eller at arbeid blir utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye reguleringen.

Det framgår av dette at planutvalget kan tillate gjennomført arbeid og tiltak etter ovennevnte bestemmelser dersom disse etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye reguleringen. Det vil således være mulig å differensiere hvilke arbeid og tiltak dele- og byggeforbudet skal omfatte.

Det er likeledes mulig å gradere det midlertidige bygge- og deleforbudet, avhengig av hvordan de ulike områdene vil bli berørt av støybelastning, slik at det i de mest støyutsatte områdene vil være totalforbud mot de tiltak og arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven. I mindre støyutsatte områder kan en da tillate de arbeid og tiltak som ikke etter utvalgets skjønn vil vanskeliggjøre den nye reguleringen.

Som ovenfor nevnt rammer plan- og bygningslovens § 33 også andre tiltak enn de som er omhandlet i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 dersom disse vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen. Forutsetningen er da at det er en saklig sammenheng mellom de tiltak en vil hindre gjennom det midlertidige byggeforbudet og den planen en vil fram til.

En er enig i at håndteringen av det midlertidige bygge- og deleforbudet i praksis vil kunne medføre vanskeligheter, bl.a. fordi det midlertidige forbudet her vil kunne omfatte betydelige arealer. Det må derfor legges betydelig vekt på informasjon til de berørte grunneiere og rettighetshavere om hvilke rådighetsinnskrenkninger dette midlertidige forbudet vil medføre for de berørte eiendommer.

Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan

2000/391 030400

Sammendrag: En bestemmelse til kommuneplanens arealdel som viser til boligprogrammet som skal rulleres hvert år, fastsetter bare indirekte rekkefølge, omfang, tempo og utnyttingsgrad. Det kan ikke anses å være i samsvar med kravene i etter § 20-4 annet ledd, bokstav b. Det er ikke adgang til å gjøre boligprogrammet rettslig bindende uten gjennom nærmere konkretisering.

I brevet reises spørsmål i tilknytning til en bestemmelse foreslått i ny kommuneplan. Det spørres om kommunen gjennom bestemmelser til arealdelen kan få et rettslig bindende boligprogram, eventuelt om det er andre måter privat boligbygging effektivt kan styres av kommunen.

Miljøverndepartementet er enig med fylkesmannen i at den foreslåtte bestemmelsen ikke kan anses som en bindende bestemmelse til arealdelen til kommuneplanen, da bestemmelsen ikke er i samsvar med kravene i § 20-4 andre ledd, bokstav b. Vi er enig i det som er uttalt i fylkesmannens brev av 18. januar 2000 om dette. Vi viser til det som står i Miljøverndepartementets veileder T-1225 om kommuneplanenes arealdel s. 26. fig. om

bestemmelser til byggeområder, jfr. også s. 15. Som det framgår gir § 20-4 andre ledd hjemmel for nærmere konkretisering av arealbruken, bl.a. når det gjelder rekkefølge i utbyggingen. Den bestemmelsen som NN kommune har foreslått gir i seg selv ingen slik konkretisering, men henviser til boligprogrammet som skal rulleres hvert år. Det innebærer at det bare indirekte fastsettes rekkefølge, omfang, tempo og utnyttingsgrad. Dette kan ikke anses for å være i samsvar med kravene i § 20-4 andre ledd.

Plan- og bygningsloven gir således ikke adgang til å fastsette bestemmelser til arealdelen til kommuneplanen som gjør boligprogrammet rettslig bindende, slik kommunen ønsker. Boligprogrammet vil kun være å anse som politisk vedtatte retningslinjer som skal legges til grunn for den videre arealplanleggingen. For at boligprogrammet skal få juridisk bindende virkning må retningslinjene der konkretiseres nærmere direkte i kommuneplanens arealdel med bestemmelser og reguleringsplaner/bestemmelser, innenfor de rammer reglene om dette i plan- og bygningsloven gir adgang til.

Spørsmål om reguleringsformål (PBL § 25) – forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg

2000/1877 210600

Sammendrag: Forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg faller utenfor industriformål i pbl § 25 nr 1 og må reguleres etter § 25 nr 6 som spesialområde (forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg). Innpassing av anlegget i industriområde er en vesentlig reguleringsendring, jfr. § 28-1 nr 1.

Vi viser til Deres brev hit av 5. juni 2000 vedrørende spørsmålet om hvilket reguleringsformål et spesialavfallsforbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg skal plasseres under.

Departementet går med dette ikke inn i den konkrete saken som De refererer til.

Generelt vil vi imidlertid bemerke at reguleringsformålet industri forutsetter at det i alminnelighet skal drives ordinær industriproduksjon (dvs. bearbeiding av råvarer til halvfabrikata eller ferdig produkt), med mindre det er spesifisert i bestemmelsene at det er forbud mot virksomhet som medfører særlige trafikk- eller miljølempere eller særlig fare eller lignende. I industriformålet kan også inngå lager. Videre kan kontorer til egenadministrasjon av industrivirksomheten på stedet gå inn i formålet.

Avfallsanlegg/fjernvarmeanlegg vil etter dette falle utenfor definisjonen av industriformål i plan- og bygningslovens § 25 nr. 1. Et slikt anlegg må reguleres etter § 25 nr. 6 som spesialområde, med for eksempel undertittel (spesialavfalls-)forbrenningsanlegg/ fjernvarmeanlegg.

Dersom et slikt anlegg skal plasseres inn i et regulert industriområde vil dette innebærer en vesentlig reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan.

Om behandlingsmåten viser vi til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1.

Plan og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 4 – forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen

2000/982 150500

Sammendrag: Båndlegging av områder for forsvaret etter pbl § 20-4 nr. 4 bortfaller etter 4 år (ev forlenges med 2 år). Når båndleggingen bortfaller, blir området hvitt/udisponert. Kan ikke forlenge båndleggingen ved rullering av arealdelen.

Områder for forsvaret er i plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 4 angitt som en del av arealbrukskategori nr. 4, Andre områder som er eller skal båndlegges for nærmere angitte formål. Det fremgår verken av lovtekst eller forarbeider at områder for forsvaret skal være unntatt fra bestemmelsen i § 20-6 andre ledd tredje punktum om varigheten av båndleggingen.

Dette innebærer at virkningen av arealdelen for disse områder faller bort etter 4 år (eventuelt med tillegg av 2 år ved forlengelse) fra det tidspunkt kommunestyret har vedtatt planen. Båndleggingen må således avløses av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, eller eventuelt grunnlag etter annen lov for varig utlegging til områder for forsvarets formål.

Dersom båndleggingen utløper uten at det er vedtatt reguleringsplan eller fattet vedtak etter særlov som forutsatt da båndleggingen ble vedtatt blir området å betrakte som hvitt område, dvs. udisponert. Dersom kommunen på ny skal få styring med arealbruken i området må dette tas opp til ny planlegging.

Det er ved rullering av arealdelen imidlertid ikke adgang til « å forlenge » båndleggingen ved å legge ut samme areal til samme båndlagte område, jfr. bruken av dele- og byggeforbud etter pbl. § 33 og bortfall av dette. En automatisk forlengelse av båndleggingskategorien ved rullering av arealdelen ville være å undergrave intensjonen med båndleggingskategorien, nemlig at denne skal avløses av en reguleringsplan.

Departementet har derfor pekt på at områder som skal vernes/båndlegges kun skal innarbeides i kommuneplanens arealdel dersom det er stor grad av sikkerhet for at båndleggingen blir gjennomført.

Departementet kan derfor slutte seg til fylkesmannens standpunkt i denne saken.

Reguleringsformålet bolig – utleie til overnatting i strid med formålet?

2000/941 280400

Sammendrag: Spørsmål om hvor mye utleie til overnatting som kan foregå i et bygg regulert til bolig, før virksomheten kommer i konflikt med reguleringsformålet § 25 nr. 1. Hva som er et bolighus og hva som er en turistbedrift/overnattingsbedrift, må avgjøres etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Kan regulere til bolig og turistbedrift som et kombinert formål, eller skiftende over tid.

I brevet stilles konkret spørsmål om hvor mye utleie til overnatting som kan foregå i et bygg regulert til bolig, før virksomheten kommer i konflikt med reguleringsformålet. Bakgrunnen for spørsmålet er at det gjennom regulering tas sikte på å styre virksomhet med utleie av boliger til turister.

Miljøverndepartementet vil peke på at spørsmålet om hva som er et bolighus og hva som er en turistbedrift/overnattingsbedrift, vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det finnes ingen klar definisjon eller standard, men spørsmålet blir hva som er den dominerende bruken av den aktuelle bygning. Avgjørende blir om det er boligbruken eller er turistvirksomheten som er den dominerende bruken. Det ikke er noe i veien for at et bolighus leies ut deler av året til turister, enten slik at eieren selv flytter ut i denne perioden, eller slik at eieren bor der selv samtidig. Imidlertid vil det kunne tenkes tvilstilfeller, og det vil kunne tenkes at et bolighus gradvis går over til å bli en turistbedrift (hotell, hospits). Boliger som nyttes til turist- eller hotellanlegg i hele eller større deler av året kan ikke lenger anses som boliger, og i områder regulert til boligformål vil slik bruk være i strid med reguleringsplanen Det vil være den faktiske bruk og den virksomhet som den fører med seg, som er avgjørende for om en bygning er å anse som det ene eller andre.

De enkelte reguleringsformål framgår av plan- og bygningslovens § 25. Under kategorien byggeområder i paragrafens nr. 1, er både «boliger med tilhørende anlegg» og «herberger og bevertningssteder» nevnt. De ulike typer byggeområder er ikke uttømmende angitt, andre typer kan angis. I Miljøverndepartementets veileder T-1226 om reguleringsplan og bebyggelsesplan s. 31 framgår det at «herberger og bevertningssteder» omfatter alle former for døgnovernattingssteder som bl.a. hoteller, pensjonater, hospits og moteller. Gjennom bestemmelser kan det spesifiseres nærmere hvilken type overnatting som tillates, og det kan fastsettes vilkår for utførelsen av bygninger av sikkerhetsmessige grunner, tiltak for å avbøte ulemper fra trafikk, ferdsel, støy og

luktforhold på grunn av driften m.v. Det kan også settes vilkår om at driften ikke skal forstyrre natteroen for naboer.

Som det framgår av veilederen på s. 26 kan de angitte kategorier spesifiseres ytterligere, eller andre kategorier bebyggelse kan angis etter behov. Som det framgår av plan- og bygningslovens § 25 andre ledd kan det fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Med andre ord er det mulig å regulere et område eller en bygning til både bolig og turistbedrift samtidig, som et kombinert formål. Det kan eventuelt også reguleres med skiftende formål over tid, dersom det er ønskelig.

Som det skulle framgå av dette, gir plan- og bygningsloven gode og fleksible muligheter til gjennom reguleringsplan å styre utviklingen og hindre konflikter når det gjelder boliger og turistovernatting der det er behov for det.

Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner

99/2740 130400

Sammendrag: Spørsmål om det kan kreves gebyr etter plan- og bygningslovens § 109 fra fylkesvegkontoret i forbindelse med behandlingen av deres reguleringsforslag etter § 30. Antas at gebyr også må betales av fylkesvegkontoret. Vegmyndighetene behøver ikke fremme forslag etter § 30, men kan benytte den særlige framgangsmåten etter § 9-4.

I brevet stilles det spørsmål om kommunen kan kreve gebyr etter plan- og bygningslovens § 109 fra fylkesvegkontoret i forbindelse med behandlingen av reguleringsforslag etter § 30 derfra.

Det er lagt til grunn at det etter plan- og bygningslovens § 109 kan innføres gebyr for kommunens behandling av private reguleringsforslag, jfr. plan- og bygningslovens § 30.

Miljøverndepartementet har vært noe i tvil om reguleringsforslag fremmet av vegmyndighetene er å anse som private reguleringsforslag i denne forbindelse, på bakgrunn av at planlegging av offentlige veger fullt ut er en offentlig oppgave, og at vegkontoret fremmer forslag til reguleringsplaner for offentlige veger som en del av sine ordinære forvaltningsoppgaver.

Vi har ved brev av 7. januar 2000 bedt om uttalelse fra Kommunaldepartementet, som har hovedansvar for plan- og bygningslovens § 109. Vi reiste spørsmål om det kunne være grunnlag for å skille mellom ulike typer offentlige tiltak i denne forbindelse, slik at tiltak som foretas og planlegges av det offentlige på lik linje med private vurderes annerledes enn tiltak som gjelder en ren offentlig oppgave.

Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt seg i brev av 30. mars 2000 til Miljøverndepartementet. Kopi av brevet følger vedlagt. Som det framgår, mener Kommunal- og regionaldepartementet at offentlige og private tiltakshavere i utgangspunktet bør behandles likt også når det gjelder plikten til å betale gebyr i byggesaker.

Miljøverndepartementet finner det vanskelig å innta et annet standpunkt enn det Kommunal- og regionaldepartementet her har gitt uttrykk for. Vi antar derfor at gebyr etter § 109 også må betales av fylkesvegkontoret for kommunens behandling av private reguleringsforslag etter § 30.

Vi viser imidlertid til at det er fastsatt særlige regler om den offentlige vegplanleggingen slik det framgår av plan- og bygningslovens § 9-4. Vegmyndighetene behøver derfor ikke fremme forslag etter § 30, men kan benytte den særlige framgangsmåten etter § 9-4. I slike tilfelle vil det ikke bli aktuelt å betale gebyr for kommunens behandling av saken.

Vedlegg

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

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 avkjørsler - 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 oversikt over 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. Rækkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
11. Bruk av betegnelsen «friområde» i kommuneplanens arealdel.
12. Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
13. Deling av eiendom - Jordskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

Nr. 1-95 (mai).

1. Områder for Forsvaret, jf PBL § 20-6 annet ledd, virkninger av kommuneplanen.
PBL § 20-4 første ledd nr. 4.
2. Virkning av kommuneplanens arealdel i forhold til tidligere reguleringsplan. PBL § 20-6 tredje ledd.
3. Reguleringsbestemmelser for pukkverk
PBL § 26 første ledd.
4. Bebyggelsesplan - hjemmelsgrunnlag for utarbeidelse. PBL § 28-2 første ledd.
5. Planrekkefølge reguleringsplan
– bebyggelsesplan. PBL § 28-2.
6. Krav om melding - forespørsel fra en industribedrift. PBL § 33-3 tredje ledd.
7. Tiltakshavers manglende oppfølging
av godkjenningbrevet. PBL Kap. VIIa.
8. Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.

Nr. 2-95 (desember 1995)

Temanummer om dispensasjon etter PBL § 7.

1. Bruksendring av industrilokale til forretning.
Dom av 12. desember 1994 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. Byggeforbud for 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: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedr. flytebrygge og bøye.
2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak verørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).
3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».
4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.
5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.
6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.
7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.
8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.
9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.
10. § 20-4 annet ledd, a: Brukav 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 bebygd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.
4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punktfeste.

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 begrenning 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 ombygge- 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 reguleringsplansom 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 bygnings sjefen.
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 eler 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 tomte – 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. Skjerpning 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