

# Plan juss

## I denne utgave

Utleiehytter

Felles avløpsanlegg

Jordskifte

Universell utforming

Reklame

Ekspropriasjon

Åpningstider

Innløsning

Nr. 1-januar 2008



MILJØVERNDEPARTEMENTET

# Innhold

Forord .....	3
Spørsmål om fradeling av utleiehytter – avklaring av planføremål .....	5
Avklaring av spørsmål om tilknytning av hytter til felles avløpsanlegg med hjemmel i plan- og bygningsloven .....	6
Krav om jordskifte - Plan- og bygningsloven § 26 .....	7
Bruk av reguleringsbestemmelser for å oppnå universell utforming i nye boligprosjekt .....	8
Reklameinnretninger som dispensasjonspliktige tiltak .....	9
Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og frist for ekspropriasjon .....	10
Åpningstider - forholdet mellom luftfartsloven og plan- og bygningsloven .....	11
Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen .....	12
Om friområde, friluftsområde og fellesområde .....	13
Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven .....	16
Forholdet mellom innløysingsreglane i tomtefestelova og plan- og bygningslova- Brev frå Justisdepartementet .....	16
Sivilombudsmannens uttalelse - Forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud .....	19
Rettsavgjørelser 2006/2007 .....	26
Sammendrag fra Høyesterettsdommen om Trallfa Forus IV AS: .....	27
Sammendrag fra Høyesterettsdommen om Bjarne Barka: .....	27
Vedlegg .....	28



## Forord

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser og tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet. Uttalelsene vil også bli tatt inn i rettskilderegisteret Gyldendal rettsdata.

I tillegg til våre egne uttalelser har vi i år tatt med en uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling om forholdet mellom tomtefesteloven og plan- og bygningsloven. Vi har også inntatt en uttalelse fra Sivilombudsmannen angående forlengelse av bygge- og deleforbud. Videre er det inntatt en kort oversikt over de siste rettsavgjørelsene der Miljøverndepartementet er involvert.

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.

*Dette heftet finnes også tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmeside på Internett: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)*



# Spørsmål om frådeling av utleigehytter – avklåring av planføremål

05/3844 131005

## Sammendrag:

**Spørsmål om planføremål for utleigehytter. Utleigehytter som skal nyttast i samanheng med turistverksemd eller anna kommersiell verksemd, bør regulerast til byggjeområde herberge og bevertningsstad (turistanlegg, hytteanlegg, utleigehytter), eller alternativt til spesialområde utleigehytter. Frådeling av utleigehytter til privat bruk i eit område regulert til spesialområde utleigehytter vil vere i strid med føremålet og krevje dispensasjon**

Vi viser til fylkesmannen sitt brev 10. august 2005.

I samband med fylkesmannen si klagehandsaming av ei konkret sak, ber fylkesmannen om departementet sitt syn på om frådeling av to utleigehytter i eit område regulert til føremålet spesialområde utleigehytter vil krevje dispensasjon. Fylkesmannen ønskjer også ei avklåring av om reguleringsføremålet spesialområde utleigehytter er gyldig. Fylkesmannen ber vidare om å få presisert frå departementet kva tid ei hytte er næring og kva tid hytta er vanleg fritidsbustad.

Fylkesmannen viser til uttale i Miljøverndepartementet sin rettleiar om reguleringsplanar på s. 29. Fylkesmannen meiner eksempel tatt inn i den nye rettleiaren om plan- og bygningslova og Landbruk Pluss på s. 17, kan tyde på at departementet har endra haldning til dette spørsmålet.

Miljøverndepartementet vil vurdere spørsmåla på eit generelt grunnlag, og tek såleis ikkje stilling til den konkrete klagesaka, som skal avgjerast av fylkesmannen.

I den nemnde rettleiaren om reguleringsplanar står det på s. 29 følgjande, slik fylkesmannen peikar på:

*”Utleiehytter som for eksempel skal utgjøre en del av det økonomiske driftsgrunnlaget for en landbrukseiendom er også i plansammenheng fritidsbebyggelse og ikke en del av landbruk.”*

Departementet vil også sitere det som står vidare:

*”Bygninger som nyttes til annet formål, f.eks. i primærnærings, for turist- og hotellanlegg, eller til permanent beboelse i hele eller større deler av året faller utenfor. Det samme gjelder kommersielle hytteanlegg*

*med fellesdrift og korttidsutleie. Det er den faktiske bruk som er avgjørende.”*

I rettleiaren om Landbruk Pluss er det på s. 17, slik fylkesmannen peikar på, gitt eksempel der ein nyttar ordet ”uleigehytter”.

Miljøverndepartementet kan sjå at det som er uttala kan skape forvirring. Det første sitatet frå rettleiaren om reguleringsplan gjeld vurderinga av utleigehytter i høve til landbruksføremålet. Det står fast at utleigehytter ikkje er ein del av landbruket, og såleis ikkje fell inn under arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde.

Når det gjeld spørsmålet om utleigehytter er å sjå på som fritidsbustader eller som næringsverksemd, så har departementet vurdert dette på nytt på eit prinsipielt grunnlag. Det har skjedd ei utvikling på dette området, med aukande utbygging av utleigehytter, både i samband med landbruk og i samband med turistverksemd. Departementet meiner difor at tolkinga av plan- og bygningslova i høve til utleigehytter må reviderast og klargjerast.

Føremålet byggjeområde fritidsbustader gjeld for område der det skal førast opp ordinære privateigde hytter. Med fritidsbustader forstås ein vanlegvis permanente hytter som i hovudsak er i privat bruk. Det er likevel tillatt å leige ut slike hytter på åremål eller i avgrensa tidsperiodar utan at dette er å sjå på som ei bruksendring.

Kommersielle overnattingshytter, mellom anna utleigehytter, kan vere ein del av eit større turistanlegg, for eksempel i tilknytning til eit hotell. Det kan og dreie seg om enkelthytter eller smågrupper av hytter knytt til gardsbruk, som vert bygde og drive som ein del av organisert kommersiell verksemd. Byg-



ningar som skal nyttast i samanheng med turistverksemd eller anna kommersiell verksemd, bør regulere til byggeområde herberge og bevertningsstad (turistanlegg, hytteanlegg, utleigehytter). Eit alternativ kan vere å regulere til spesialområde utleigehytter. Det kan og vere aktuelt å kombinere fleire reguleringsføre mål.

Det er i praksis ikkje noko klår og eintydig grense mellom kva som er å sjå på som ein fritidsbustad og kva som er kommersiell turistverksemd, og det vil til

ein viss grad vere opp til kommunen å vurdere kva som vil vere riktig reguleringsføre mål. Det er den faktiske bruken og ikkje eigarforholda som er avgjerande.

Som det går fram ovanfor meiner difor departementet at reguleringsføre målet spesialområde utleigehytter er eit gyldig reguleringsføre mål. Frådeling av utleigehyttene til privat bruk i eit slikt område vil då vere i strid med ein reguleringsplan med dette føre målet og vil krevje dispensasjon.

## Avklaring av spørsmål om tilknytning av hytter til felles avløpsanlegg med hjemmel i plan- og bygningsloven

07/222 220507

### Sammendrag:

**Det kan i reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26 fastsettes vilkår om felles avløpsanlegg for hytteområder, slik at det blir plikt til å knytte seg til anlegget ved innlegging av vann i hyttene. Tilknytningsplikt vil også gjelde dersom det legges inn vann i gamle hytter.**

Vi viser til fylkesmannens brev 15. januar 2007.

Fylkesmannen ber om Miljøverndepartementets avklaring av spørsmålet om det i reguleringsbestemmelser for hytteområder kan stilles krav om at hytter skal knyttes til felles avløpsanlegg. Bakgrunnen er at det ved hytteutbygging på Blefjell planlegges etablering av felles avløpsanlegg for hytter i et område der det både er gamle og planlegges nye hytter. Det stilles spørsmål om slikt vilkår også kan stilles for eksisterende hytter ved innlegging av vann, og for eksisterende hytter med ulovlig innlagt vann.

Fylkesmannen viser til brev av 20. juli 1992 fra Statens forurensningstilsyn. Det er riktig slik det framgår av brevet at § 66 nr. 2 som setter krav om avløp og tilknytningsplikt, ikke gjelder for fritidsbebyggelse. I brevet drøftes imidlertid ikke om det gjennom reguleringsbestemmelser kan fastsettes nærmere vilkår om felles avløpsanlegg.

Etter Miljøverndepartementets vurdering er det mulig i reguleringsbestemmelser å fastsette vilkår om felles avløpsanlegg for et hytteområde, slik at det blir plikt til å knytte seg til slikt anlegg ved innlegging av vann i hyttene.

Plan- og bygningslovens § 26 fastsetter at det kan gis reguleringsbestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Videre kan reguleringsbestemmelser sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. En såpass vid formulering gir muligheter for å ivareta forurensningsmessige hensyn i planområdet.

Miljøverndepartementets veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse berører dette spørsmålet i kapittel 7 om teknisk infrastruktur, se side 27-29, og i kapittel 13 om reguleringsbestemmelser, se side 50-51.

På s. 28 i veilederen vises det til at plan- og bygningsloven § 66 nr. 2 andre ledd om tilknytning til vann- og avløpsnett ikke gjelder for hyttebebyggelse, og at slikt tilknytningsplikt i tilfelle må fastsettes i reguleringsbestemmelser. Videre står det i veilederen at det i planleggingen må avklares hva slags vannforsyning og avløpshåndtering det skal legges til rette for, og om den skal løses lokalt eller føres fram til offentlig ledningsnett. Videre anbefales i veilederen at for å unngå mange forurensningskilder og sikre god drift, bør nye hytteområder planlegges med felles vann- og avløpsnett.

På s. 50 i veilederen framgår det at reguleringsplanen kan vise plassering av tekniske anlegg for vann og avløp, men ikke kan gi nærmere bestemmelser om teknisk løsning, som behandles etter forurensingsloven. Det gis også eksempler på aktuelle bestemmelser. Her nevnes bestemmelser om at inn til et godkjent kloakkanlegg er utbygd, er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. På s. 51 er nevnt som eksempel på en aktuell bestemmelse, at hytteområdene ikke kan bygges ut før det er sikret nødvendig utslippsløsning.

Hensikten med slike bestemmelser som nevnt, er å hindre at det legges inn vann før tilfredsstillende avløpsordninger er etablert. Dessuten er hensikten at hytter med innlagt vann skal knytte seg til disse ordningene. Å innføre plikt til å knytte seg til de avløpsordninger som etableres er da nærliggende. En slik tilknytningsplikt i forhold til fellesanlegg kan

ikke anses å gjelde teknisk løsning som det ifølge veilederen ikke kan gis bestemmelser om. Med teknisk løsning siktes til hvilken teknisk løsning det aktuelle avløpsanlegget skal benytte.

På denne bakgrunn mener Miljøverndepartementet at det kan gis reguleringsbestemmelser om felles avløpsordninger i et hytteområde og fastsettes at nye hytter får plikt til å knytte seg til disse ordningene ved innlegging av vann. Tilsvarende vil gjelde dersom det legges inn vann i gamle hytter. Dessuten vil eksisterende hytter med ulovlig innlagt vann også kunne pålegges slik plikt til å knytte seg til felles avløpsanlegg. På denne måten vil det være et vilkår for å legge inn vann i hyttene at det foretas tilknytning til felles avløpsanlegg. For eksisterende hytter med innlagt vann vil imidlertid slike nye reguleringsbestemmelser ikke få betydning.

## Krav om jordskifte - Plan- og bygningsloven § 26 første ledd, femte punktum

07/01878 200807

### Sammendrag:

**I bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan det stilles krav om jordskifte. Plan- og bygningsloven § 26 første ledd, femte punktum gir ikke hjemmel til å gi detaljerte bestemmelser om selve fordelingen av arealverdiene og kostnadene. Det er Jordskifteretten som gjennomfører en eventuell fordeling.**

Det vises til Deres brev av 29.05.2007. I brevet stilles det spørsmål vedrørende tolkningen av plan- og bygningsloven § 26 første ledd, femte punktum.

Miljøverndepartementet viser til brosjyren "Jordskifte i byer og hytteområder", utgitt av domstoladministrasjonen. Under "Endring i plan- og bygningsloven § 26" fremgår som følger:

*"For å møte utfordringene med de store ulikhetene i arealverdi innenfor et planområde er § 26 i plan- og bygningsloven endret. Lovendringen gir kommunene rett til å stille krav om en fordeling av de planskaptede verdiene og kostnadene på alle eiendommene som berøres av planen. Jordskifteretten kan gjennomføre en slik fordeling."*

I henhold til ovennevnte legger Miljøverndepartementet til grunn at det i bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan kun kan stilles krav om fordeling. Det kan således ikke gis detaljerte bestemmelser om selve fordelingen av arealverdiene og kostnadene. Jordskifteretten gjennomfører en eventuell fordeling.

Vi tar for øvrig Deres synspunkter til etterretning og kan opplyses at vi i samarbeid med Landbruks- og matdepartementet har planer om å lage en ny veileder vedrørende dette temaet.



# Bruk av reguleringsbestemmelser for å oppnå universell utforming i nye boligprosjekt

07/00884 080607

## Sammendrag:

**Plan- og bygningsloven § 26 angir den nærmere grensen for reguleringsbestemmelers materielle innhold. Loven åpner ikke for at det i reguleringsbestemmelser kan henvises til en generell veileder, med den hensikt å gjøre veilederen juridisk bindende. Det er heller ikke adgang til å gi reguleringsbestemmelser om de tekniske løsningene inne i et bygg, da dette er forhold som reguleres av teknisk forskrift. Derimot kan det i reguleringsbestemmelser stilles strengere krav til tilgjengelighet/adkomst enn det som fremgår av teknisk forskrift.**

Det vises til Deres brev av 09.03.2007. I brevet opplyses det at Trondheim kommune bl.a. jobber med utarbeidelse av en veileder, "Veileder flerleilighetsbygg", og utforming av reguleringsbestemmelser til eksempelsamling. Veilederen er ment å være en systematisering av TEK, veileder til teknisk forskrift (REN) og kommunens anbefalte ytelser i tillegg til REN.

I anledning utfordringene knyttet til arbeidet med å gi begrepet "universell utforming" et definert minsteinhold, ønsker Trondheim kommune å konkretisere innholdet i reguleringsbestemmelsene ved å henvise til kommunens anbefalte ytelser/minstekrav i "Veileder flerleilighetsbygg".

Det stilles i denne forbindelse spørsmål om det er juridisk adgang til å stille krav til utforming av boliger som går utover TEK/REN, det vil si hvorvidt det er adgang til å stille strengere krav i reguleringsbestemmelsene enn det som fremgår av teknisk forskrift.

## Miljøverndepartementets vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 26 kan det gis reguleringsbestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Av Miljøverndepartementets veileder T-1381 fremgår bl.a. at det kan gis bestemmelser om en bygningens karakter, utforming og estetikk.

Miljøverndepartementet mener at det i reguleringsbestemmelser ikke kan henvises til en generell veileder, med den hensikt å gjøre veilederen juridisk bindende.

Teknisk forskrift (TEK) inneholder krav til tekniske løsninger ved det enkelte bygg, herunder krav til tilgjengelighet. Departementet mener at det som utgangspunkt ikke er adgang til å gi reguleringsbestemmelser om de tekniske løsningene inne i et bygg. Derimot kan det gis bestemmelser om bl.a. tilgjengelighet til et bygg, antall etasjer og utforming av uteareal.

Miljøverndepartementet mener at det i reguleringsbestemmelser kan stilles strengere krav til tilgjengelighet/adkomst enn det som fremgår av TEK.

Miljøverndepartementet er inneforstått med problematikken knyttet til det nærmere innholdet av "universell utforming". Et virkemiddel for å oppnå universell utforming av boliger kan være at kommunen inngår en avtale med utbyggeren eller grunneieren. Det vises i denne forbindelse til rundskriv H-5/02 "Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v."

Når det gjelder de anførte "hull" i TEK og REN, vises det til at visse endringer i TEK vil bli sendt på høring fra Kommunal- og regionaldepartementet i løpet av den nærmeste fremtid. Eventuelt innspill om ytterligere endringer i TEKs bestemmelser om tekniske løsninger i et bygg kan tas opp med Kommunal- og regionaldepartementet.

Departementet viser for øvrig til det pågående arbeidet med ny plan- og bygningslov. Universell utforming er søkt ivaretatt i lovutkastene i Planlovutvalgets andre delutredning NOU 2003:14 og Bygningslovutvalgets andre delutredning NOU 2005:12. Begge lovutvalg er av den oppfatning at det er nødvendig med flere tiltak for å kunne realisere

prinsippet om universell utforming for bygninger og uteområder. Det vises bl.a. til at universell utforming foreslås tatt inn som et særskilt angitt grunnhensyn i lovens formålsbestemmelse. Dette vil synliggjøre plikten til å planlegge, prosjektere og utføre tiltak

slik at de kan brukes av alle innen rammen av tiltakets formål og funksjon. I tillegg foreslås bl.a. nye materielle bestemmelser i lovens byggesaksdel, som inneholder krav til arkitektonisk utforming, tekniske krav og tekniske installasjoner.

## Reklameinnretninger som dispensasjonspliktige tiltak

05/04100 280607

### Sammendrag:

**Frittstående reklamevitruiner er i strid med reguleringsformålet "Offentlige trafikkområder". Sykkelstativer har derimot en funksjon i forhold til trafikken og anses derfor å være i samsvar med dette formålet. Hvorvidt frittstående reklameinnretninger kan tillates i områder regulert til andre formål enn "Offentlige trafikkområder", beror på en konkret tolkning av reguleringsplanen. Tillatelse til oppføring av reklamevitruiner og andre tiltak må også vurderes i forhold til gjeldende byggegrense.**

Det vises til Deres brev av 27.03.2007.

### Ad reklame og reguleringsformål

I brevet stiller De en rekke spørsmål knyttet til Miljøverndepartementets uttalelse til fylkesmannen av 23.02.2006. Det fastslås her at frittstående reklamevitruiner anses å være i strid med reguleringsformålet "Offentlige trafikkområder" i plan- og bygningsloven (pbl) § 25 nr. 3. En eventuell tillatelse til oppføring av slike tiltak forutsetter derfor dispensasjon fra reguleringsformålet. Dette standpunktet begrunnes med at frittstående reklamevitruiner ikke har noen funksjon i forhold til trafikken, men at de derimot kan skape trafikkfarlige situasjoner og dårligere tilgjengelighet på gang- og sykkelareal.

Departementet uttaler videre at sykkelstativer med reklame kan karakteriseres som "andre trafikkinnretninger" og dermed falle inn under formålet "Offentlige trafikkområder", jf. pbl. § 25 nr. 3. Forutsatt at sykkelstativene kan brukes av allmennheten, mener departementet at sykkelstativer naturlig inngår i trafikkområdet, på lik linje med parkeringsareal for biler og rutebiler.

Miljøverndepartementet påpeker at det er sykkelstativets funksjon i forhold til trafikken som tilsier at det kan anses som "andre trafikkinnretninger". Et sykkelstativ anses således å være i samsvar med reguleringsformålet "Offentlige trafikkområder", uav-

hengig av om det er tilknyttet reklame eller ikke. På samme måte kan andre tiltak, som for eksempel buskur og andre bymøbler, ha en funksjon i forhold til trafikken.

Etter departementets syn er det etter dette innlysende at reklameinnretninger i seg selv ikke har noen funksjon i forhold til trafikken.

Departementets uttalelse av 23.02.2006 gjelder reguleringsformålet "Offentlige trafikkområder" i pbl. § 25 nr. 3. Det antas at frittstående reklameinnretninger hovedsakelig søkes oppsatt på områder avsatt til dette formålet, og at en tillatelse for de fleste praktiske tilfeller derfor forutsetter dispensasjon.

Hvorvidt frittstående reklameinnretninger kan tillates i områder regulert til andre formål enn "Offentlige trafikkområder", beror på en konkret tolkning av reguleringsplanen.

Som nevnt i vårt brev av 26.02.2006 kan en reguleringsplan inneholde reguleringsbestemmelser som nyanserer reguleringsformålet. Det kan derfor tenkes tilfeller der reklameinnretninger, etter en konkret tolkning av planen, anses å være i samsvar med veiformålet. Tilsvarende kan tenkes for byggeområder og spesialområder, der reguleringsplanen inneholder bestemmelser som innpasser skilt og reklame.

## Ad plassering av reklame

Miljøverndepartementet har i tidligere uttalelser slått fast at alle reguleringsplaner skal angi byggegrense mot offentlig veg, enten direkte inntegnet på reguleringskartet eller som den grense vegloven § 29 angir. I sistnevnte tilfelle anses veglovens avstandsgrense som en del av reguleringsplanen. Det er veglovens grense på vedtakstidspunktet for planen som må gjelde.

Tillatelse til oppføring av tiltak utenfor byggegrensen, uavhengig av om byggegrensen fremgår direkte av planen eller av vegloven § 29, krever dispensasjon etter pbl. § 7.

Miljøverndepartementet fremhever at en søknad om oppføring av frittliggende reklameinnretninger uansett må vurderes opp mot reguleringsformålet i planen, jf. over. En dispensasjonsvurdering i forhold til en plans byggegrense vil således kun være aktuelt i

uregulerte områder og i de tilfeller reklameinnretninger anses å være i samsvar med reguleringsformålet.

## Generelt om dispensasjon

Det følger av pbl. § 7 at dispensasjon fra en reguleringsplan krever at det foreligger "særlige grunner". Dette innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for å dispensere fra reguleringsplanen, sett i forhold til de offentlige hensyn planen skal ivareta. En reguleringsplan er et resultat av en omfattende planprosess, og det skal ikke være en kurant sak å fravike planen.

Reklameinnretninger har etter hvert fått en stadig mer dominerende karakter. Miljøverndepartementet mener at plassering av skilt og reklame bør planlegges bevisst ved f.eks. bruk av utfyllende reguleringsbestemmelser til den enkelte reguleringsplan.

# Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og frist for ekspropriasjon

05/04206 071105

## Sammendrag:

**Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan skaper ikke noe nytt utgangspunkt for foreldelsesfristen for ekspropriasjon, jf. plan- og bygningsloven § 31 nr. 2.**

Vi viser til e-post 18. september 2005 til Kommunal- og regionaldepartementet. Kommunal- og regionaldepartementet videresendte henvendelsen til oss fordi spørsmålet faller under vårt saksfelt. Vi viser også til telefonsamtale.

De spør om foreldelsesfristen for ekspropriasjon (10 år) i plan- og bygningsloven § 31 nr. 2 blir påvirket av mindre vesentlige endringer i reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

## Vurdering

Ekspropriasjon er et middel for å gjennomføre reguleringsplan ved tvang. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort.

Vi viser til departementets merknader til plan- og bygningsloven § 31 i Ot.prp. nr. 56 (1984-85): "Hvis kommunen finner behov for å gjennomføre planen etter fristens utløp, må planen behandles på nytt etter bestemmelsene i §§ 27-1, 27-2 og 27-3" (side 126).

Det framgår forutsetningsvis av forarbeidene at utgangspunktet for fristberegningen er det reguleringsvedtaket som sist ble truffet av kommunestyret etter at saken var lagt ut til offentlig ettersyn etter kunngjøring. I praksis må området reguleres på nytt hvis kommunen ønsker fortsatt adgang til tvangserverv etter at 10-årsfristen er utløpt.

Det følger av dette at mindre vesentlige endringer i reguleringsplan ikke skaper noe nytt utgangspunkt for fristberegningen etter plan- og bygningsloven § 31 nr. 2.

# Åpningstider - forholdet mellom luftfartsloven og plan- og bygningsloven

07/2962 061107

## Sammendrag:

**Plan- og bygningsloven og luftfartsloven med konsesjonsbestemmelser gjelder ved siden av hverandre. Det kan gis reguleringsbestemmelser om åpningstider for flyplasser etter plan- og bygningsloven § 26. Det er behov for samordning av behandlingen av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven med konsesjonsbehandling etter luftfartsloven.**

Vi viser til Råde kommunes brev 10. august 2007, som er oversendt Miljøverndepartementet ved brev 7. september 2007 fra Fylkesmannen i Østfold.

Kommunen ber om en avklaring av forholdet mellom luftfartsloven og plan- og bygningsloven når det gjelder åpningstidene for Moss lufthavn. Kommunen stiller spørsmål om luftfartsloven med konsesjonsbestemmelser gjelder foran plan- og bygningsloven, eller om lovene er likestilt. Det spørres også om hva som gjelder der det er vedtatt forskjellige åpningstider etter de ulike regelverk.

Miljøverndepartementet tar utgangspunkt i at plan- og bygningsloven og luftfartsloven gjelder ved siden av hverandre. Det er ikke gitt bestemmelser i luftfartsloven som medfører at plan- og bygningsloven ikke gjelder fullt ut. Etter plan- og bygningslovens § 26 kan det i reguleringsplan gis reguleringsbestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Det kan settes vilkår for bruken eller forbys former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. For områder som reguleres til flyplass, kan det derfor etter § 26 vedtas reguleringsbestemmelser om åpningstider for flyplassen.

Av de saksdokumentene vi har fått ettersendt i saken, framgår det at det for Råde kommune gjelder reguleringsbestemmelser datert 10. februar 2004 som fastsetter at åpningstiden for lufthavnen skal

være kl. 07.00-23.00 mandag til fredag, samt søndag, og kl. 07.00-17.00 lørdag. Rygge kommune har 25. januar 2007 endret sine reguleringsbestemmelser slik at flyplassens åpningstid er angitt til kl 07.00-23.00 alle dager.

Luftfartstilsynet har 25. september 2007 fastsatt åpningstidene for lufthavnen til kl. 07.00-23.00 alle dager. Vedtaket er truffet med hjemmel i § 6 i konsesjonsvilkår fastsatt ved kgl.res. 19. november 2004, jfr. luftfartsloven §§ 7-5 og 7-7.

Det er derfor ikke samsvar mellom de åpningstidene som er fastsatt i reguleringsplanen for Råde kommune og Luftfartstilsynets vedtak. Dette er lite heldig, og det viser behovet for samordning av behandlingen av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og konsesjonsbehandling etter luftfartsloven. Når reguleringsplanen er vedtatt først, bør vanligvis det som der er fastsatt legges til grunn for konsesjonsbehandlingen. Dersom dette ikke gjøres, slik at det treffes konsesjonsvedtak som ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelsene, bør det vurderes samordning i ettertid gjennom endring av reguleringsbestemmelsene.

Henvendelsen fra kommunen viser at det er behov for bedre samordning mellom de to lovene. Dette vil bli tatt opp i forbindelse med de nye planbestemmelsene i plan- og bygningsloven som Miljøverndepartementet for tiden arbeider med.

# Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen

06/01284 110406

## Sammendrag:

**Brevet sammenfatter intensjonen bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.**

Vi viser til e-post 22. mars 2006 med spørsmål om intensjonen bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

Bestemmelsen ble vedtatt i 1985 og svarer til bestemmelser i strandplanloven § 3 og § 4. Vi viser til Ot. prp. nr. 56 (1984-85).

I proposisjonen (side 50) påpekte departementet at strandområdene langs sjøen har helt spesielle verdier. For allmennheten er det et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. Det er også viktig oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag og har ofte særegne landskapsmessige verdier. Samtidig er store deler av strandområdene utsatt for et stort utbyggingspress, særlig når det gjelder fritidsbebyggelse. På denne bakgrunn er det nødvendig å gi disse områdene et spesielt vern og sikre at eventuell utbygging først skjer etter at de ulike interesser er nøye vurdert i forhold til hverandre. Spesielt gjelder dette 100-metersbeltet langs sjøen, ifølge proposisjonen.

Vi viser også til St.meld. nr. 21 (2004-2005) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Det er et nasjonalt mål å bevare strandsonen som verdifullt natur- og friluftsområde og sikre god tilgjengelighet for allmennheten. Det er nødvendig med et vedvarende fokus på strandsonen og på nytt å utfordre kommunene til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner. Et bredt flertall i Stortinget støttet opp om politikken i meldingen. Nåværende regjering ønsker en skjerpet praksis når det gjelder bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det framgår av lovens forarbeider og departementspraksis at vern av naturverdier er et av flere hensyn bak bygge- og deleforbudet i strandsonen. Dersom naturverdiene skal sikres er det noen steder en forutsetning at strandområdet får ligge som "uberørt natur". Departementet deler ikke Deres tolkning av plan- og bygningsloven § 17-2.



# Om friområde, friluftsområde og fellesområde

200702325 191107

## Sammendrag:

**Endring av reguleringsformål fra friområde/spesialområde friluftsområde til fellesområde ble regnet som vesentlig og må legges ut til offentlig ettersyn og legges fram for berørte myndigheter før reguleringsvedtak kan treffes, jf. plan- og bygningsloven § 25 første ledd.**

Vi viser til brev 29. juni 2007 fra fylkesmannen med forespørsel om korrekt reguleringsformål for område FA7 i ovennevnte reguleringsplan (plan nr. 1664.00.00). Departementet har innhentet flere saksdokumenter fra Bergen kommune.

### Sakens bakgrunn

Bergen bystyre vedtok 27. mars 2006 reguleringsplan for Øvsttunveien 16, Fana – gnr. 44 bnr. 16 m.fl., plannummer 1664.00.00. I vedtaket reguleres et område FA7 til "felles grøntareal for hele planområdet". De ubebygde eiendommene gnr. 44 bnr. 488 og bnr. 542 inngår i sin helhet i FA7.

Av reguleringsbestemmelsene § 6.1.6 framgår det at "(o)mrådet FA7 skal være felles for hele planområdet. FA7 skal opprettholde sin funksjon som 'grønn vegg' og kan nyttes til uorganisert lek og opphold. Det tillates anlagt tursti mot Klokkarlien som vist på kartet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad."

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende byggeområde. Det er fastsatt krav om reguleringsplan for tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93.

Reguleringsvedtaket er påklaget av:

- NN
- NN
- NN
- NN

Under klagesaksbehandlingen har det oppstått uenighet mellom Fylkesmannen i Hordaland og Bergen kommune om hvordan reguleringsformålet for område FA7 skal gjengis korrekt, jf. plan- og bygningsloven § 25 første ledd.

**Fylkesmannen i Hordaland** mente i brev 8. mars 2007 til kommunen at kategorien *spesialområde friluftsområde* etter § 25 første ledd nr. 6 er mer dek-

kende både ut fra områdets beliggenhet og karakter, og kommunens vurdering av framtidig bruk av arealet. Det aktuelle arealet ligger i utkanten av planområdet. Det går en sti gjennom området som etter det opplyste er benyttet av andre, og det er videre opplyst at arealet også på annet vis er benyttet av beboere utenfor området, blant annet en barnehage i nærheten. Valgte arealbrukskategori vil medføre at eiere av eiendommer utenfor planområdet ikke vil ha adgang eller rett til å bruke området. Kommunen synes allikevel å forutsette at også andre enn beboere innenfor planområdet skal ha adgang til arealet, blant annet ved bruk av stien gjennom området. Hensynet til allmennheten synes også å ha vært et vesentlig hensyn bak avgjørelsen om ikke å utlegge deler av området til byggeområde, ifølge fylkesmannen.

**Bergen kommune** svarte i brev 13. juni 2007 til fylkesmannen at reguleringsformålet *fellesområde* etter § 25 første ledd nr. 7 kan nyttes i dette tilfellet. Kommunen er inneforstått med at allmennheten ikke har rettslig adgang til et fellesområde, men bemerker at det ikke er noe i veien for at eierne aksepterer en begrenset bruk fra allmennheten. Kommunen gjengir Miljøverndepartementets veileder, der det framkommer at reguleringsformålet spesialområde friluftsområde er tenkt nytt for større sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder. Etter kommunens oppfatning taler det mot bruk av dette formålet i nærværende sak. Videre framgår det av veilederen at slike områder som regel vil kunne nyttes som vanlig i landbruksøyemed av grunneieren, men bruken må underordnes friluftinteressene. Kommunen mener dette også taler mot bruk av spesialområde friluftsområde her.

Det framgår av notat 9. mars 2006 fra byråd for byutvikling til bystyrets kontor at sakens kjerne dreier seg om hvem som skal erverve et areal som vil være et meget viktig grøntområde. Det vil være mest rettferdig overfor eierne til to boligparseller å fastlegge et arealformål som sikrer dem erstatning



for at eiendommene likevel ikke kan bygges på, ifølge byråden.

### Departementets vurdering

Det framgår av rundskriv T-8/86 at dersom fylkesmannen i klagesaker ikke blir enig med kommunen om eventuell endring av reguleringsplanen eller om at den må undergis ny behandling, må fylkesmannen sende klagesaken med sin uttalelse til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Miljøverndepartementet velger å avgrense sin saksbehandling til uenigheten mellom fylkesmannen og kommunen om reguleringsformålet for område FA7. Fylkesmannen i Hordaland må ta utgangspunkt i departementets standpunkt og fullføre saksbehandlingen.

Vi viser til kap. 05.03 i Miljøverndepartementets veileder "Plan og kart etter plan- og bygningsloven". Reguleringsformålet *spesialområde friluftsområde* etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 er tenkt nytet for større sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder. Områdene er brukt eller skal brukes av allmennheten til friluftsliv, og friluftsinntressene er eller vil være mer tungtveiende enn for eksempel skogbruksinteressene.

Friluftsområder skal vanligvis ikke erverves eller opparbeides i større omfang av kommunen. Unntatt fra dette er enkel tilrettelegging og vedlikehold for friluftsliv, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser mv. Reguleringsformålet friluftsområde gir kommunen rett til å gjennomføre reguleringsplanen ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 35. Det gir likevel ikke plikt til straksinnløsning av grunneieren etter § 42.

Et *fellesområde* etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 7 er et felles areal for flere eiendommer, for å dekke bebyggelsens behov. Det kan for eksempel være felles parkeringsplass/parkeringsanlegg, avkjørsel, lekeplass/uteareal og liknende funksjoner. Det skal gå fram av reguleringsplanen hvilke eiendommer som skal ha del i fellesområdet.

Fellesarealer vil som regel ligge i et "lukket system", ha en begrenset utstrekning og være eksklusivt eid og brukt av de eiende eiendommer. Allmennheten vil således ikke ha adgang eller rett til å bruke regulerte fellesområder. Eierne kan gjerde inn fellesområdene eller på annen måte stenge dem for å hindre allmennhetens adgang. Reguleringsbestemmelser kan ikke utformes slik at planen forutsetter at et fel-

lesareal for flere eiendommer også skal kunne brukes av allmennheten.

Reguleringsformålet fellesområder gir kommunestyret ekspropriasjonsrett etter plan- og bygningsloven § 35. Også grunneier kan med samtykke av kommunestyret gis adgang til ekspropriasjon etter § 38. Reguleringsformålet gir plikt til straksinnløsning av grunneieren etter § 42. Den som erverver og opparbeider fellesområder kan kreve refusjon hos eierne av de tomtene som skal være deltakere i fellesarealet, på de vilkår som er fastsatt i plan- og bygningsloven kap. IX.

*Friområder* etter plan- og bygningsloven § 25 nr. 4 er avgrensede og gjerne mindre områder for allmennhetens rekreasjon og opphold. Det innebærer at kommunen enten skal eie områdene eller disponere dem ved stedsvarig bruksrett som er sikret i avtale med grunneier og tinglyst som heftelse på eiendommen. Områdene skal dessuten erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Friområder er derfor offentlige områder, ved at kommunen skal ha full kontroll med dem.

Friområder kan for eksempel være offentlig tilgjengelige parker og lekeplasser, badeplasser, idrettsbaner og idrettshaller, åpne for alminnelig bruk, bryggeanlegg i forbindelse med friområde på land, badeplasser, offentlige plasser opparbeidet for rast og leirslagning, lysløyper og turveger, båt plasser og brygger for alminnelig bruk m.v.

Kommunen har rett til å ekspropriere friområder etter plan- og bygningsloven § 35. Formålet gir også, på nærmere bestemte vilkår, grunneieren rett til straks å kreve innløsning etter § 42. Det innebærer at kommunen må erverve den aktuelle eiendommen, selv om kommunen hadde ønsket å vente med å gjennomføre planen til et senere tidspunkt, jf. § 42.

Siden friområder innebærer kommunale kostnader til erverv, opparbeiding og drift, reises det spørsmål om friområder kan erstattes av andre reguleringsformål, som ikke innebærer slike kostnader. Blant annet spørres det om friområder kan erstattes av friluftsområder eller fellesområder, men at arealene likevel kan brukes som om de var regulert til friområde. Til det er svaret at det ikke er mulig. Det er bruken, eierformen, størrelsen og grad av opparbeiding av området som avgjør hvilket reguleringsformål som kan nyttes. Et hvert reguleringsformål skal være saklig begrunnet, og det er ikke mulig å velge fritt mellom formålene friområde, friluftsområde og fellesområde for å slippe "billig" fra det. Det innebæ-

rer at reguleringsformålet friområde ikke kan erstattes av friluftsområde eller fellesområde, uten at bruken av området også blir tilsvarende endret.

Departementet har ikke gjennomført befarings i Øvstunområdet og finner det derfor vanskelig å anbefale reguleringsformål for område FA7. Departementet har imidlertid vurdert kommunens saksbehandling. Saksbehandlingsbestemmelsene for ulike planer, og spesielt medvirkningsbestemmelsene, har bl.a. som formål å sikre at overordnede mål og rammer, og alle relevante opplysninger og interesser kommer med.

Alle reguleringsendringer som ikke er av mindre vesentlig art, må legges ut til offentlig ettersyn og legges fram for berørte myndigheter før reguleringsvedtak kan treffes. Grensegangen mellom vesentlig og mindre vesentlig endring av reguleringsplan er et skjønsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Endring av reguleringsformål regnes som regel som vesentlig endring, jf. departementets veileder "Plan og kart etter plan- og bygningsloven".

Det aktuelle arealet er en del av den overordnede grønnstrukturen i Øvstunområdet og bevokst med trær. Forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn to ganger. Første gang var det aktuelle arealet avmerket som spesialområde friluftsområde, jf. plan- og bygningsloven § 25 første ledd nr. 6. Andre gang lå planforslaget ute i 2 alternativer, og arealet var avmerket som friområde i begge alternativene, jf. § 25 første ledd nr. 4. Flere innkomne merknader i saken dreier seg om grønnstrukturen.

Protokollen fra bystyret 27. mars 2006 viser at det i bystyret var uenighet om valg av reguleringsformål for det aktuelle arealet. Et mindretall ønsket å regulere området som friområde, mens flertallet vedtok

reguleringsformålet "felles grøntareal for hele planområdet", jf. § 25 første ledd nr. 7.

Reguleringsformålet fellesområde har ikke ligget ute til offentlig ettersyn eller vært forelagt berørte myndigheter. Departementet finner at denne endringen av reguleringsformål er vesentlig. Vi viser til det faktum at et regulert fellesområde kan gjerdes inn eller på annen måte stenges for å hindre allmennhetens adgang. Det er en begrensning som er vesentlig forskjellig fra den adgang allmennheten har til regulerte friområder eller friluftsområder. Allmennheten, partene og berørte myndigheter bør gis anledning til å uttale seg til denne begrensningen før reguleringsvedtak treffes.

Departementet viser også til den oppmerksomhet grønnstrukturen i området fikk under sakens behandling og at det var politisk uenighet om reguleringssspørsmålet i bystyret. Vedtatt reguleringsformål burde ha vært belyst bedre gjennom offentlig ettersyn og høring av berørte myndigheter før bystyret traff sitt reguleringsvedtak.

### **Konklusjon**

Miljøverndepartementet finner at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven ikke er fulgt ved regulering av område FA7 til fellesområde etter plan- og bygningsloven § 25 nr. 7. Under den videre behandling av saken må fylkesmannen også vurdere hvilke konsekvenser dette skal få for reguleringsvedtaket for dette området.

Oversendte saksdokumenter fra fylkesmannen returneres vedlagt.

Kommunen er orientert ved kopi av dette brevet.

# Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven

06/3425 290607

## Sammendrag:

**Uttalelse fra Lovavdelingen i Justisdepartementet om forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven.**

På grunnlag av henvendelse fra Fylkesmannen i Nordland, har Miljøverndepartementet forelagt spørsmålet om forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven for Justis- og politidepartementet.

Justis- og politidepartementets lovavdeling har uttalt seg om spørsmålet i brev 19. juni 2007. Kopi av bre-

vet følger vedlagt til orientering, idet Miljøverndepartementet finner å måtte legge uttalelsen til grunn når det gjelder anvendelsen av plan- og bygningsloven. Vi ber om at fylkesmannen orienterer videre til kommunene om Lovavdelingens vurdering.

## Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefestelova og plan- og bygningslova - Brev frå Justisdepartementet til Miljøverndepartementet av 19.06.07

1. Vi viser til Dykkar brev 9. mars 2007, der det blir reist spørsmål om forholdet mellom innløsningsreglene i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) og plan- og bygningslova 14. juni 1985 nr. 77. Spørsmålet er i kva grad reglane i plan- og bygningslova gjeld ved innløysing av festetomter i medhald av tomtefestelova, og då særleg om det er krav om delingsløyve etter § 93 første ledd bokstav h. Ei tilsvarande problemstilling reiser seg i forhold til delingsforbodet i lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) § 12 første ledd. Drøftinga vil i det følgjande primært knyte seg til plan- og bygningslova, men også forholdet til jordlova vil bli vurdert.

2. Tomtefestelova § 32 tredje ledd lyder slik:

*”Til innløysing av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida.”*

Regelen må sjåast i samanheng med føresegna i tomtefestelova § 34 første ledd andre punktum. Etter denne føresegna kan ein tredjeperson med rett til bortfestareigedomen (t.d. ein panthavar) ikkje set-

je seg i mot at tomta seinare blir løyst inn, dersom han eller ho må reknast å ha gitt samtykke til bortfestinga utan atterhald mot innløysing. Dei to føresegnene byggjer på eit sams prinsipp. I NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste s. 62 er det formulert slik:

*”Utvalet meiner utgangspunktet må vera at bortfeste av tomt til bustadhus eller fritidshus vert rekna som ein endeleg disposisjon i relasjon til framtidig råderett over tomta. Korkje bortfestaren eller andre bør kunne rekna med at tomta seinare skal koma tilbake til hovudeigedomen når den fyrst er festa bort til eit slikt formål.”*

Den same grunntanken har kome til uttrykk i Ot.prp. nr. 29 (2003–2004) Om lov om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, sjå t.d. s. 29 venstre spalte, der det heiter:

*”Skal ein sikre festaren sin butryggleik, kan det vere vanskeleg å forsvare at styresmaktene ved mogleg innløysing skal kunne nekte deling ut frå at dei skal vareta omsyn som føreset at huset på festetomta er plassert der meir midlertidig. Utviklinga i høvet mellom bortfestarane og festarane når det gjeld bustad- og fritidstomter, er gått i retning av vern for festarane slik at*

*festetomter etterkvart i røynda må reknast som varig omdisponert. Spørsmålet er derfor om ein ikkje bør ta konsekvensen av dette også i høve til det offentlege, sjølv om det offentlege til dømes ved eit samtykke til deling etter jordlova i til dømes 1971 ikkje la til grunn at festet ville gi ei permanent omdisponering av jorda.”*

Tolkinga av tomtefestelova § 32 tredje ledd må ikkje berre skje på bakgrunn av prinsippet om varig omdisponering, men også ut frå eit meir overordna ønskje om å leggje til rette for at den som eig huset, også skal kunne bli eigar av tomta. Etter at ein fekk reglar om innløyising i lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste, har retten til innløyising blitt vesentleg utvida. Føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd er berre ei av fleire føresegner som reflekterer eit ønskje frå lovgivarhald om å leggje til rette for innløyising.

I juridisk teori har Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingrett, 6. utgåve 2007 side 251, lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å søkje om delingsløyve etter plan- og bygningslova § 93 dersom skipinga av festehøvet kravde offentleg samtykke eller dersom slikt samtykke ikkje var nødvendig på det tidspunktet, men drøftinga av spørsmålet er knapp.

3. Eit sentralt spørsmål er kva som skal reknast som ”samtykke til bortfeste” etter tomtefestelova § 32 tredje ledd, og vidare kva som skal reknast som eit samtykke til innløyising frå offentleg styresmakt etter den same føresegna. Problemet er m.a. at den tilgrensande offentlegrettslege lovgivinga til dels er formulert i ein annan terminologi. Mellom tomtefestelova § 32 tredje ledd og jordlova § 12 første ledd er det rett nok godt samsvar. Jordlova § 12 første ledd talar eksplisitt om å gi samtykke til bortfeste, jf. tredje punktum samanhalde med første punktum. Regelen i tomtefestelova § 32 tredje ledd inneber at eit slikt samtykke til bortfeste også skal reknast som eit samtykke til frådeling etter jordlova § 12. I desse tilfella er det derfor ikkje nødvendig å søkje om delingsløyve etter jordlova.

Plan- og bygningslova byggjer på ein noko annan omgrepsbruk. Det er derfor ikkje like klart kva slags vedtak som kan reknast som samtykke til bortfeste og samtykke til innløyising etter tomtefestelova § 32 tredje ledd. Det kan også vere faktiske og juridiske skilnader frå sak til sak, som gjer at spørsmålet kan oppstå i ulike variantar.

4. Eitt typetilfelle synest klart: Dersom kommunen har gitt frådelingsløyve i samband med bortfeste av ei eining for meir enn 10 år (jf. plan- og bygningslova

§ 95 nr. 5 andre ledd), og delingsforretning er gjennomført, trengst ikkje noko nytt delingsløyve i samband med at eininga blir løyst inn etter reglane i tomtefestelova.

5. Meir vanleg er det at kommunen etter søknad har gitt løyve til ”opprettelse av en enhet som kan festes bort i mer enn 10 år”, jf. plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav h. Før det blir etablert slike festeforhold, skal det også haldast kartforretning, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 2-1 andre ledd. Spørsmålet er om kommunen med dette har gitt eit ”samtykke til bortfeste” etter tomtefestelova § 32 tredje ledd og om innløyising i så fall kan gjennomførast utan at det er nødvendig med delingsløyve frå kommunen.

Både plan- og bygningslova og delingslova føreset nok at den som løyser inn ei festetomt i medhald av tomtefestelova, må søkje om delingsløyve på vanleg måte dersom festetomta skal bli ein eigen grunneiendom. Dette går fram av delingslova § 3-1 tredje ledd:

*”Ny grunneiendom kan ikke opprettes uten at det først er holdt delingsforretning. Kommunen må ha gitt tillatelse til deling før delingsforretning utføres, jf. plan og bygningslovens § 93 første ledd bokstav h.”*

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering er denne føresegna vidareført i § 10 første ledd første punktum, men her er det ikkje skilt mellom delingsløyve og løyve til å opprette festeeining. Det er noko uklart om det var meininga å gjere ei endring her, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) side 179 venstre spalte. Lova er enno ikkje i kraft.

Føresegnene i plan- og bygningslova og delingslova talar etter dette for at reglane om delingsløyve gjeld også ved innløyising av festetomter etter tomtefestelova. Dersom ein ikkje gjer ei innskrenkande tolking av delingslova § 3-1 tredje ledd, vil det vere nødvendig med delingsløyve, sjølv om det er oppretta ei eiga eining for festegrunnen og gjennomført kartforretning i samband med skipinga av festeforholdet. Etter § 3-1 første ledd andre punktum vil det då vere krav om (ny) kartforretning i samband med innløyisinga dersom det ligg føre målebrev frå før, om ein ikkje tolkar denne føresegna innskrenkande.

Forarbeida til føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd gir ikkje noko klart svar på spørsmålet om det er nødvendig med delingsløyve etter plan- og bygningslova. Ei føresegn om offentleg samtykke ved innløyising vart foreslått av Sivillovbokutvalet i NOU



1993: 29 Ny lov om tomtefeste, sjå lovforslaget § 3-2. I spesialmerknaden til føresegna heiter det m.a. at eit offentleg samtykke til bortfeste etter framlegget også blir eit samtykke til frådeling i tilfelle av innløysing, jf. s. 62 høgre spalte i utgreinga. Av samanhengen går det fram at det ikkje skulle vere nødvendig å søkje om delingsløyve i desse tilfella.

Odelstingsproposisjonen, Ot.prp. nr. 41 (2003–2004), inneheld også enkelte formuleringar som kan tyde på at det ikkje skal vere nødvendig å søkje om delingsløyve dersom kommunen i si tid gav løyve til å skipe festeforholdet eller dersom det ikkje var krav om slikt løyve på bortfestingstida. Uttrykket ”unntak frå krav om offentlig samtykke” er brukt fleire stader i proposisjonen, t.d. på s. 35 og 36 (punkt 5.6.2).

I denne situasjonen finn Lovavdelinga grunn til å leggje vesentleg vekt på formålet med føresegna i § 32 tredje ledd slik dette har kome til uttrykk i lovforarbeida. Formålet er å styrke innløysingsretten ved at det offentlege ikkje skal kunne hindre gjennomføringa av innløysingskrav dersom festaren har krav på innløysing etter reglane i tomtefestelova. I Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) er det formulert slik (punkt 5.6.2 s. 35 venstre spalte):

*”Departementet ser det som mest hensiktsmessig at retten til innløsning følger av reglene i tomtefesteloven, som bygger på en avveining av hensyn på fester- og bortfesterens, og de offentlige interesser som gjør seg gjeldende. Innløsning vil etter departementets oppfatning normalt ikke komme i strid med hensynene bak jordloven og plan- og bygningsloven fordi tomtefesteforholdet allerede innebærer en varig omdisponering av tomten. Det vises her til begrunnelsen som er anført i høringsnotatet, jf. punkt 5.3.”*

Lovavdelinga meiner på denne bakgrunnen at det ikkje trengst delingsløyve der kommunen har gitt løyve til å opprette ei festeining, jf. plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav h. Her er det halde kartforretning over grensene for tomta før løyvet vart gitt. Denne tolkinga vil jamvel høve godt med lov om eigedomsregistrering § 10.

6. Der det ligg føre korkje delingsløyve eller løyve til å opprette festeining fra før, er stillinga annleis. Formålet med føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd krev likevel ikkje at ein gjer unntak frå kravet om delingsløyve i plan- og bygningslova. For å realisere formålet er det tilstrekkeleg at kommunen ikkje kan nekte å gi delingsløyve i dei tilfella § 32 tredje ledd regulerer. Ei slik løysing harmonerer godt med frådelingsreglane i delingslova og plan- og bygningslova, som det er gjort greie for ovanfor. Vi viser elles til at innløysing ved punkt feste skal handsamast på same måte som innløysing av andre festeforhold med omsyn til offentlegrettslege reglar om løyve, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 36 venstre spalte (punkt 5.6.2). Vidare viser vi til at regelen i § 32 tredje ledd også gjeld i tilfelle der samtykke til å skipe festeforholdet ikkje trongst på bortfestingstida. I begge desse situasjonane har vi vanskeleg for å sjå korleis ein skal kunne løyse inn ei festetomt og opprette ein ny grunneigedom utan å følgje reglane og systemet i plan- og bygningslova og delingslova, medrekna ordninga med delingsløyve.

Utfrå tomtefestelova samanhalde med plan- og bygningslova, lovforarbeida og reelle omsyn legg vi til grunn at kommunen her ikkje kan nekte å gi delingsløyve dersom vilkåra i § 32 tredje ledd er oppfylt. Slik vi ser det, gjeld dette også i tilfelle der deling kan vere i strid med føresegner i eller i medhald av plan- og bygningslova, t.d. gjeldande reguleringsplan for området, kfr. plan- og bygningslova § 63. Ei slik tolking har klar støtte i Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 35 venstre spalte (punkt 5.6.2), som er sitert ovanfor. Kommunen må likevel kunne stille visse krav til tomteutforminga, så lenge krava er saklege og ikkje er så tyngande at dei reelt stenger for innløysing eller inneber at gjennomføringa av innløysinga blir vesentleg vanskeleggjort.

7. Justisdepartementet ser det som uheldig at det ikkje går klart fram av regelverket at delingsløyve etter plan- og bygningslova må til for innløysing av tomter etter tomtefestelova, men at kommunen ikkje har høve til å avslå delingsløyve. I arbeidet med ny plan- og bygningslov som pågår, bør departementa difor sjå til at regelen blir lovfest.

# Sivilombudsmannens uttalelse - Forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud

(Sak 2006/543)

**Saken gjaldt spørsmål om det var rettslig grunnlag for å forlenge et midlertidig bygge- og deleforbud, jf. plan- og bygningsloven § 33 femte ledd.**

**Loven gir i «særlige tilfeller» adgang til å forlenge et midlertidig bygge- og deleforbud. Ombudsmannen gjennomgikk foreliggende rettskilder og uttalte at det må foretas en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering med sikte på å avklare behovet for å forlenge forbudet, veid opp mot den enkeltes interesser i å få bygge m.v. Ombudsmannen var i tvil om vilkåret var oppfylt i denne saken idet det var uklart om reguleringsarbeidet kunne sies å ha hatt tilfredsstillende fremdrift. Ombudsmannen konkluderte likevel under tvil med at han ikke ville be Miljøverndepartementet om en ny vurdering. Han ba imidlertid departementet vurdere hvorvidt praktisering av lovens vilkår om at forlengelse av bygge- og deleforbud krever at det foreligger særlige tilfeller, burde strammes inn. Bemerkninger om forholdet til Den europeiske menneskerettskonvensjonens første tilleggsprotokoll artikkel 1 (vern om privat eiendomsrett).**

LIDL Norge AS søkte om tillatelse til etablering av dagligvarehandel på B's eiendom gnr... bnr... i Lillehammer kommune. Eiendommen er i reguleringsplan for Sannheim-Bæla-Smestadmoen avsatt til kombinert formål industri/masseuttak og forretning. Lillehammer kommune ved Planutvalget nedla 25. juni 2003 forbud mot deling og byggearbeid på delområdet der den aktuelle tomte ligger. Formålet var å forby dagligvarehandel og forbudet gjaldt for inntil to år. Lillehammer kommune mente at formålet i søknaden fra LIDL Norge AS var i strid med rikspolitiske og kommunale prinsipper for etablering av dagligvarehandel. Kommunen viste blant annet til at reguleringsplanen ikke var oppdatert i tråd med holdninger til slike etableringer de senere årene.

Lillehammer Handelpark AS la våren 2005 frem planer for varehus/kjøpesenter med – blant annet – dagligvarehandel på den samme eiendommen. Planene ble behandlet i Planutvalgets møte 20. juni 2005, der det ble vedtatt å søke Fylkesmannen i Oppland om forlengelse av bygge- og deleforbudet for å få tid til «å vurdere dagligvarehandelen i området». Kommunen ønsket å se reguleringsplanen for gnr... bnr... i sammenheng med eventuell omregulering av et område nord for eiendommen, der Smart Club ønsket å etablere seg.

Fylkesmannen i Oppland tok i vedtak 6. oktober 2005 kommunens søknad om å forlenge bygge- og deleforbudet til følge.

Advokat A påklaget, på vegne av eieren av gnr... bnr..., B, 10. oktober 2005 vedtaket til Miljøverndepartementet. Departementet stadfestet 23. februar 2006 fylkesmannens vedtak.

## Klagen til ombudsmannen

På vegne av B klaget advokat A hit. Det ble gjort gjeldende at kommunen ikke hadde gjort noe for å følge opp det formålet som vedtaket om bygge- og deleforbud var begrunnet i. Han viste tvert i mot til at det gjeldende reguleringsformålet ble opprettholdt i kommunedelplanen for Nordre Ål og Øvre Ålsbygda. Kommunen måtte dermed sies å ha avstått fra å følge opp det formålet planutvalget hadde begrunnet vedtaket med; å innføre forbud mot dagligvarehandel.

Advokaten anførte videre blant annet at det er en forutsetning for å nedlegge bygge- og deleforbud at det aktuelle reguleringsarbeidet settes i gang snarest og pågår kontinuerlig til det er ferdig. Han viste til at reguleringsarbeidet fortsatt ikke var påbegynt, og at det eneste som i plansammenheng hadde skjedd i perioden juni 2003 til juni 2005, var at gjeldende regulering ble innarbeidet i kommunedelplanen.



## Ombudsmannens foreleggelse for Miljøverndepartementet

Miljøverndepartementet ble i brev herfra bedt om å redegjøre for om det i løpet av perioden juni 2003 til juni 2005 ble igangsatt reguleringsarbeid for det aktuelle området samt for hvorfor reguleringsarbeidet ikke var slutført innen utløpet av det midlertidige bygge- og deleforbudet. Det ble spurt om departementet mente planarbeidet hadde hatt «tilfredsstillende framdrift». Videre ble departementet bedt om å redegjøre for forvaltningspraksis i saker om forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud der reguleringsarbeidet ikke er startet opp ved utløpet av forbudsperioden.

For det andre ble det bedt om en forklaring på hvorfor forlengelse av forbudet ble begrunnet med kommunens behov for å slutføre kommuneplanprosessen når kommunens søknad om fristforlengelse var begrunnet med behov for å vurdere omregulering av det aktuelle delområdet.

Deretter ble departementet spurt hvilken betydning den foreslåtte disponeringen hadde for vurderingen av om bygge- og deleforbudet skulle forlenges. Departementet ble videre bedt om å redegjøre for hvilken betydning fylkesdelplanen for Oppland, godkjent av departementet 22. desember 2004, hadde hatt for vurderingen. Det ble også vist til at det aktuelle området var omfattet av en ny kommunedelplan for Nordre Ål og Øvre Ålsbygda. Planen la opp til å opprettholde reguleringsstatus for allerede regulerte næringsområder, og departementet ble på bakgrunn av dette bedt om å redegjøre for planarbeidets betydning for vurderingen av om bygge- og deleforbudet skulle forlenges. Det ble spurt om ikke kommunen gjennom dette planarbeidet hadde tilkjennegitt hva den mente er ønskelig arealdisponering for området samt hvilket ytterligere planarbeid departementet mente fylkesdelplanen nødvendiggjorde.

Det fremgikk av kommunens søknad om fristforlengelse at den ønsket å avvente en privat reguleringsplan på nabotomten. Departementet ble derfor spurt om dette reguleringsarbeidet var ferdigstilt samt om forsinkelse i et privat reguleringsarbeid kan være et relevant moment i vurderingen av om det foreligger et «særlig tilfelle» som kan begrunne en forlengelse av et midlertidig bygge- og deleforbud.

Til slutt ble departementet bedt om å innhente og oversende gjeldende kommuneplan for Lillehammer kommune (1999-2010), forslag til ny kommuneplan (2006-2016), kommunedelplan for Nordre Ål og Øvre Ålsbygda vedtatt 28. april 2005, byplanen for 2004, gjeldende reguleringsplan for Sannheim-Bæla-Sme-

stadmoen samt reguleringsplan for nabotomten dersom denne var vedtatt. Eventuell statistikk om hvor stor andel av søknadene om første gangs forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud som innvilges av departementet hvert år, ble også bedt oversendt.

## Miljøverndepartementets svar på foreleggelsen

I departementets svar het om fremdriften av reguleringsarbeidet bl.a. følgende:

*«På grunn av behovet for å avklare prioriteringer for etablering av varehandel gjennom overordnet planarbeid, ble arbeidet med reguleringsplanen for det aktuelle området ikke igangsatt i perioden juni 2003 til juni 2005. Departementet vurderer det likevel slik at planarbeidet har hatt tilfredsstillende framdrift.*

*Lillehammer kommune har arbeidet med flere overordnede planprosesser for å avklare lokalisering av varehandel. Kommunedelplan for det sentrale byområdet/byplan for Lillehammer ble godkjent av kommunestyret 15. juni 2006. Kommunedelplan for Nordre Ål ble godkjent av Miljøverndepartementet 22. mai 2006. Det har også vært arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Den 20. juni 2006 vedtok kommunepanutvalget annen gangs offentlig ettersyn.*

*Kommunen har lagt opp til å avklare framtidig forretningsstruktur i kommuneplanens arealdel. Departementet anser dette formålstjenlig og i tråd med plan- og bygningsloven og Miljøverndepartementets brev av 1. november 2004 til alle landets kommuner».*

Til spørsmålet om forvaltningspraksis viste departementet til Fylkesmannen i Opplands uttalelse om at forlengelse av bygge- og deleforbud har vært svært vanlig både i departementet og hos fylkesmennene og at vilkårene derfor ikke er strenge. Departementet fremholdt at forlengelse ofte er nødvendig for å gi myndighetene tilstrekkelig tid til å utarbeide, vedta og stadfeste reguleringsplan. Videre opplyste departementet at det var enig i fylkesmannens vurdering av praksis, men at departementet ikke hadde oversikt over praksis for forlengelse i saker der reguleringsarbeidet ikke er startet opp. Departementet fremholdt at spørsmålet om forlengelse av forbudet må vurderes konkret ut fra hva som er årsaken til at arbeidet ikke er startet opp. Vurderingen må gjøres med bakgrunn i at formålet med et midlertidig bygge- og deleforbud er å gi reguleringsmyndighetene tid og anledning til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen i et område uten å måtte innvilge søknader som kan vanskeliggjøre det kommende reguleringsarbeidet. Departementet presiserte at også samfunnsmessige hensyn må tilleg-

ges vekt, og pekte spesielt på den samfunnsmessige betydningen det har å fastsette overordnede retningslinjer for lokalisering av varehandel.

Departementet svarte følgende på spørsmålet om hvorfor forlengelse av forbudet ble begrunnet med kommunens behov for å slutføre kommuneplanprosessen når kommunens søknad om fristforlengelse var begrunnet med behov for å vurdere omregulering av det aktuelle området:

*«Som det framgår foran, er det slik at spørsmålet om omregulering av det aktuelle området henger sammen med spørsmålet om slutføring av kommuneplanprosessen. Miljøverndepartementet kan derfor ikke se at det er noen motstrid mellom den begrunnelsen som er gitt for departementets vedtak og den begrunnelse Lillehammer kommune har gitt for sin søknad om forlengelse. Lillehammer kommune ønsker en forlengelse av dele- og byggeforbudet for å sikre god utvikling av sentrum. Departementet ser det slik at den utviklingen Lillehammer kommune ønsker, i hovedsak skal avklares gjennom kommuneplanprosessen. Derfor må kommuneplanen ferdigbehandles før kommunen går i gang med reguleringsprosessen. Miljøverndepartementet skriver i brevet 23. februar 2006 at i kommuneplanvedtaket bør kommunestyret bestemme om gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde eller om den skal oppheves. Lillehammer kommune uttrykker i søknaden om forlengelse 23. juni 2005, at forlengelse for området M/I/F5 er nødvendig for å vurdere dagligvarehandel i området. Vurderingene av dette gjøres nettopp i kommuneplanen».*

Departementet opplyste videre at kommuneplan for 2006-2016 ikke er vedtatt, men at kommuneplanutvalget 20. juni 2006 fattet vedtak om annen gangs offentlig ettersyn. For gnr.. bnr... forelå det tre alternativer for hvordan området skal disponeres, som ble beskrevet nærmere.

Til spørsmålet om betydningen av fylkesdelplanen for varehandel i Oppland, svarte departementet at denne er i tråd med nasjonal politikk og overordnede politiske føringer. Departementet viste deretter til fylkesmannens vedtak 6. oktober 2005 om forlengelse av bygge- og deleforbudet, der fylkesmannen la til grunn at dagligvarehandel i det aktuelle området ville være i strid med fylkesdelplanen. Fylkesdelplanen ga etter departementets syn overordnede føringer for det videre planarbeidet. Den skal også legges til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Når kommuneplanarbeidet ikke er ferdig, er ikke de overordnede føringer for etablering av varehandel i området avklart.

Departementet opplyste at kommunedelplanen for Nordre Ål og Øvre Ålsbygda ble rettskraftig ved departementets vedtak 22. mai 2006, med endring for områdene på Skikstad. Endringen berørte imidlertid ikke det aktuelle området.

Departementet svarte videre at kommunedelplanen for Nordre Ål og Øvre Ålsbygda ikke hadde hatt betydning for vurderingen av om bygge- og deleforbudet skulle forlenges, men at det var nødvendig å avklare lokalisering av varehandel gjennom kommuneplanens arealdel før reguleringsarbeidet kunne fullføres. Departementet viste ellers til kommunens opplysning om at det ikke var vedtatt reguleringsplan for nabotomten. Etter departementets syn kunne en forsinkelse i et privat reguleringsarbeid være et moment i vurderingen av om et midlertidig bygge- og deleforbud kan forlenges. Departementet presiserte at det ved planlegging er viktig å vurdere et område i en bredere sammenheng og på tvers av eiendomsgrenser.

På vegne av klageren kom advokaten med merknader til Miljøverndepartementets svar.

Miljøverndepartementet opplyste i senere brev hit at de ikke hadde ytterligere merknader.

#### **Ved avslutningen av saken uttalte ombudsmannen:**

##### *1. Innledning*

Det følger av plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (pbl.) § 33 første ledd at det faste utvalget for plansaker, dersom det finner at et område bør reguleres eller omreguleres, kan bestemme at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Formålet med bestemmelsen er å gi reguleringsmyndighetene tid og anledning til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen i området uten å måtte innvilge søknader som vil kunne vanskeliggjøre det fremtidige reguleringsarbeidet. Nedleggelse av forbud utløses i de fleste tilfeller av en søknad om byggetillatelse, men kan også nedlegges uavhengig av slik søknad. Forbudet kan settes i inntil to år, jf. bestemmelsens fjerde ledd.

Det er en forutsetning at planene om en ny vurdering av reguleringsspørsmålet er reelle og at det således foreligger en «genuin planleggingsvilje», se Fleischer «Plan- og bygningsretten», Oslo 1992 s. 175. Tyrén: Plan- og bygningsloven kommentarutgave, Oslo 2004 s. 166 fremholder at det «er en forutsetning for å bruke § 33 at reguleringsarbeidet settes i gang snarest og pågår kontinuerlig til det er ferdig». Tyrén fremholder videre at det av bestem-

melsens formål følger «at det her ikke blir tale om lenger varighet av slike delings- og byggeforbud enn det som er nødvendig for å få planen utarbeidet, vedtatt og stadfestet».

Kommunen kan ikke nedlegge et bygge- og deleforbud begrunnet i et alminnelig ønske om å se situasjonen an. Det må således være en forutsetning at kommunen så snart det er praktisk mulighet for det, igangsetter en prosess for (om-)regulering av tomter. Lovens henvisning til «regulering» og «omregulering» må tas på ordet. Det siktes her til en formell reguleringsprosess i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Loven gir også adgang til å nedlegge bygge- og deleforbud i påvente av revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. § 33 siste ledd. I slike tilfeller bør hjemmelsgrunnlaget klart fremgå av bygge- og deleforbudsvedtaket.

Spørsmålet om det opprinnelig var adgang til å nedlegge det midlertidige byggeforbudet på B's eiendom går jeg ikke nærmere inn på. Forbudet ble vedtatt 23. juni 2003 og vedtaket var således foreldet for behandling her da klagen kom inn. Jeg nevner likevel at det følger av lovens ordlyd jf. «bør reguleres» at terskelen for å nedlegge forbud ikke er ment å være særlig høy, jf. Fleischer l.c., Frihagen, «Plan- og bygningsloven» (Bind III) Oslo 1989 på side 558 og O.J. Pedersen m.fl., «Plan- og bygningsrett», Oslo 2000 på side 233.

Etter pbl. § 33 femte ledd kan forbudet i «særlige tilfeller» forlenges utover to år. Frihagen skriver at ordlyden i pbl. § 33 femte ledd tyder på en forutsetning om at ikke enhver uferdig regulering innebærer et særlig tilfelle som gir anledning til å forlenge et forbud. Han påpeker imidlertid at forlengelse i praksis er blitt svært vanlig og at oppfatningen gjerne er at det er nødvendig med forlengelse for å gi forvaltningen tilstrekkelig tid til å utarbeide, vedta og stadfeste reguleringsplanen. Frihagen fremholder at praksis gir inntrykk av at forlengelse i to til fire år har vært ansett som «temmelig kurant», mens departementet ved mer langvarige forlengelser (seks til ti år) har «søkt å holde en noe strengere linje knyttet til en konkret vurdering av behovet».

Mens det er tilstrekkelig for å nedlegge et første-gangs bygge- og deleforbud at det faste planutvalget «finner» at et område bør (om-)reguleres, krever en forlengelse av bygge- og deleforbudet at det foreligger et «særlig tilfelle». Bestemmelsens ordlyd indikerer at dette skal være en unntaksregel. Forarbeidene, Ot.prp. nr. 56 (1984-85), bidrar etter det jeg kan se ikke til å klarlegge bestemmelsens nærmere innhold. Formålet med adgangen til å forlenge for-

budsperioden må antas å være det samme som for første gangs nedleggelse; å gi reguleringsmyndighetene (ytterligere) tid til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen i området uten å måtte innvilge søknader som vil kunne vanskeliggjøre det fremtidige reguleringsarbeidet. Lovens system tilsier imidlertid at en forlengelse av bygge- og deleforbudet ikke skal være en kurant sak. Kravet for å nedlegge et første-gangs bygge- og deleforbud er satt svært beskjedent, men er til gjengjeld tidsbegrenset. Jeg antar at lovens forutsetning her må være at det ønsket om (om-)regulering som har begrunnet det midlertidige forbudet, lar seg fullføre – og i hvert fall påbegynne – innen utløpet av toårsperioden.

Jeg kan ikke se at det foreligger trykt rettspraksis som nærmere belyser innholdet av og begrensningene i forlengelsesadgangen.

En gjennomgang jeg har gjort av departementspraksis som er gjort tilgjengelig på EasyFind, synes å bekrefte at departementet har lagt en forholdsvis lav terskel til grunn for hva som kan regnes som «særlige tilfeller». Miljøverndepartementets praksis synes å ta utgangspunkt i formålet med bestemmelsen; å hindre at tiltak igangsettes før reguleringsspørsmålet er tilstrekkelig utredet. Departementet har videre tatt som utgangspunkt at den enkeltes interesser i nødvendig utstrekning må stå tilbake for de samfunnsmessige interesser som ligger i en kontrollert utbygging og arealdisponering. Departementet har likevel lagt til grunn at det, av forutberegnelighets-hensyn, må stilles krav til fremdriften i reguleringsarbeidet. Når det gjelder mer konkrete momenter i vurderingen av om det foreligger et «særlig tilfelle», har departementet vektlagt at det var saklig grunnlag for at reguleringsarbeidet ikke var ferdig (sak 87/3327), at forsinkelse i planarbeidet skyldtes statlig fagmyndighet (sak 89/267), at kommunen hadde lagt ned betydelig arbeid (sak 91/4491), at regulerings-saken ikke var avklart (sak 91/4491), at regulerings-saken var prioritert (sak 91/4491) og at regulerings-saken var komplisert (sak 91/4491).

Ut fra dette må det kreves en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering med sikte på å avklare behovet for å forlenge forbudet veid opp mot den enkeltes interesser i å få bygge m.v. For den som ønsker å bebygge eller på annen måte utnytte egen eiendom kan et bygge- og deleforbud virke som et sterkt inngrep. Hensynet til tiltakshaveren tilsier derfor at et forbud ikke nedlegges for lengre tid enn det som er nødvendig for å få (ny) plan på plass. Dersom det ikke er gjort noe påviselig arbeid for å (om-)regulere det aktuelle området innen toårsperioden er løpt ut, er det vanskelig å se at kravet om at



det må foreligge et «særlig tilfelle» kan være oppfylt. Imidlertid må det også i disse tilfellene sees på årsaken til at reguleringsarbeidet ikke er avsluttet.

Med disse utgangspunktene går jeg over til å vurdere forlengelsesspørsmålet i denne konkrete saken.

## *2. Forlengelsesspørsmålet i denne saken*

Tomta som ønskes bebygget er i dag regulert til kombinert formål masseuttak/industri og forretning. LIDL Norge AS' søknad om byggetillatelse synes derfor å være i samsvar med planen. Det opprinnelige vedtaket om midlertidig bygge- og deleforbud var begrunnet i ønsket om å endre reguleringsplanen for den aktuelle tomten for å kunne forby varehandel der.

Kommunens søknad om forlengelse var begrunnet med behov for å vurdere lokalisering av varehandel i området, og jeg forstår fylkesmannens og departementets vedtak slik at ønsket om en fortsatt «vurdering» var tilstrekkelig for å forlenge forbudsperioden. Departementet har i vedtaket lagt til grunn at reguleringsarbeidet har hatt tilfredsstillende fremdrift, og at kravet om et «særlig tilfelle» dermed er oppfylt.

Slik jeg forstår saken, har det ikke vært startet opp noe reguleringsarbeid for den aktuelle tomten. Det er imidlertid opplyst at saken har vært til «løpende vurdering» i kommunen. Av saksfremlegget til kommunens søknad om forlengelse av bygge- og deleforbudet, fremgår det at det ble reist et generelt spørsmål om politikken for lokalisering av varehandelen i Lillehammer, noe som hadde sammenheng med fylkesdelplanen for lokalisering av varehandel i Oppland som var blitt vedtatt kort tid før. Jeg forstår saken slik at det særlig var dette som var bakgrunnen for kommunens ønske om forlengelse av forbudsperioden. Som det også fremgår av fylkesdelplanen pkt. A1, skal kommunene styre lokaliseringen av varehandelen gjennom kommuneplanen. Et bygge- og deleforbud som er begrunnet i et ønske om å avvente revisjon av kommuneplanen, måtte således hjemles i § 33 siste ledd.

En ren «vurdering» av reguleringsplanen i kommunen kan neppe oppfylle lovens forutsetning om at reelt planarbeid igangsettes straks bygge- og deleforbudet er nedlagt. Det er også vanskelig å se at det forhold at kommunen arbeider med en over- eller sideordnet planprosess, suspenderer plikten til å igangsette endring av den gjeldende reguleringsplanen så snart praktisk mulig.

Når det gjelder kommunedelplanen for det sentrale byområdet, har det under hele planarbeidet vært klart at den geografisk ikke ville omfatte gnr... bnr... Arealbruksbestemmelsene i denne kommunedelplanen ville således ikke fått rettslige virkninger for B's tomt, og det er derfor vanskelig å se at spørsmålet om omregulering av gnr... bnr... måtte avvende ferdigbehandling av denne.

Proessen for utarbeidelse kommunedelplanen for Nordre Ål – Øvre Ålsbygda ble påbegynt i 2001. I motsetning til byplanen, omfatter denne kommunedelplanen gnr... bnr... og gir således rettslig bindende bestemmelser for disponeringen av tomten. I denne kommunedelplanen er imidlertid gnr... bnr... lagt ut til «erverv», samtidig som det er uttrykkelig bestemt at reguleringsplanen for Sannheim, Bæla og Smestadmoen fortsatt skal gjelde. Slik saken er opplyst her, legger jeg til grunn at det har vært lagt opp til denne arealdisponeringen gjennom hele planprosessen. Planprosessen kan således vanskelig forstås på annen måte enn at den la opp til å opprettholde tidligere planstatus, som altså åpnet for varehandel på tomten. Jeg har merket meg at det ikke ble fremmet innsigelser mot denne kommunedelplanen på det grunnlag at elementer i den var i strid med fylkesdelplanen om lokalisering av varehandel.

Det synes så langt å være riktig å konkludere med at kommunen ikke fulgte opp forutsetningen om start av omreguleringsarbeidet. De kommunedelplanene som ble utarbeidet i forbudsperioden var for øvrig ikke til hinder for den arealbruken B ønsket.

Kommunen har imidlertid også arbeidet med en regulering av kommuneplanens arealdel i den perioden bygge- og deleforbudet har vært i kraft. Arealdisponeringen av gnr ... bnr ... etter denne planen er annerledes enn i kommunedelplanen, idet det bl.a. for denne tomten ble foreslått en disponering som begrenset varehandel til «transport- og/eller plasskrevende varegrupper». Slik saken er opplyst her, er det uklart når og på hvilken måte B ble gjort kjent med forslaget til denne arealdisponeringen. Det er således uklart når B ble kjent med at det ble lagt opp til en annen arealdisponering enn den som fulgte av kommunedelplanen for Nordre Ål – Øvre Ålsbygda. Arealplanen ble imidlertid lagt ut til første gangs offentlig ettersyn i januar 2006 og til annen gangs offentlig ettersyn i juni 2006.

Det er som nevnt på det rene at et bygge- og deleforbud kan begrunnes i et ønske om å avvente revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 33 siste ledd. Jeg kan imidlertid ikke se at bygge- og deleforbudet verken opprinnelig eller i forbindelse med forleng-

elsen var begrunnet i ønsket om å avvente revisjonen av kommuneplanen. Jeg har i denne forbindelse merket meg Lillehammer kommunes brev 15. juli 2005 til fylkesmannen som svar på fylkesmannens forespørsel på hva som var blitt utført av reguleringsarbeid i toårsperioden. Kommunen viste utelukkende til kommunedelplanene for sentrumsområdet og Nordre Ål – Øvre Ålsbygda, samt behovet for samordning med reguleringsarbeidet for nabotomten. Kommunen synes således heller ikke her å ha begrunnet bygge- og deleforbudet i et behov for å avvente revisjon av kommuneplanens arealdel.

Jeg har således vært i tvil om det foreligger et «særlig tilfelle» i saken her, idet jeg er i tvil om reguleringsarbeidet kan sies å ha hatt en tilfredsstillende fremdrift. Det planarbeidet som best kunne underbygge behov for forlengelse av bygge- og deleforbudet – revisjon av kommuneplanens arealdel – er på den annen side ikke nevnt som grunnlag for forlengelse av bygge- og deleforbudet.

Undersøkelsen av saken herfra etterlater et inntrykk av at det er stilt for små krav til kommunens søknad om forlengelse og til lovens krav om at forlengelse bare er aktuelt i «særlige tilfeller». Lovens ordlyd forutsetter at det stilles krav til de grunner kommunen kan anføre for forlengelse, og det vil normalt være problematisk dersom arbeidet med å endre planen ikke er startet opp ved utløpet av toårsfristen. Forutsetningen for å nedlegge et midlertidig bygge- og deleforbud er som nevnt ovenfor at arbeidet med den påtenkte reguleringsplanen settes i gang straks og har tilfredsstillende fremdrift.

Det kan imidlertid ikke være riktig at det ikke er rettslig adgang til å forlenge forbudet dersom planarbeidet formelt ikke er igangsatt innen utløpet av toårsfristen etter § 33 fjerde ledd. Det avgjørende må være om kommunen alt i alt kan sies å ha hatt rimelig fremdrift i planarbeidet.

Jeg har forståelse for at det er viktig for kommunen å foreta en samlet vurdering av de kryssende hensyn som gjør seg gjeldende i planarbeidet, og at det undertiden er nødvendig å se hen til planstatus for tiliggende områder så vel som overordnede planprosesser. Hensynet til den private part tilsier imidlertid at reguleringsarbeidet settes i gang og skjer med tilbørlig hurtighet. I denne vurderingen må all kommunal aktivitet ved utarbeidelse av overordnede og sideordnede planer vurderes samlet. Jeg viser også til at det er tilstrekkelig til å nedlegge et forbud at det faste utvalget for plansaker finner at et område bør underkastes *en reguleringsmessig vurdering*. Vurderingen kan imidlertid få det utfall at kommunen

ikke finner grunn til å regulere/omregulere. Det er naturlig å si at det har vært arbeidet med reguleringsplansaken selv om den reguleringsmessige vurderingen ikke munner ut i noen konkret ny plan.

Selv om det kan reises spørsmål ved om reguleringsarbeidet i denne saken har hatt tilfredsstillende fremdrift, har jeg under tvil ikke funnet grunn til å be departementet behandle saken på nytt. Spørsmålet om lokalisering av varehandel er forhold som det er naturlig – og etter fylkesdelplanen også nødvendig – å omhandle i kommuneplanens arealdel, og det er på det rene at bygge- og deleforbudet gjaldt vurdering av slike lokaliseringsspørsmål.

Jeg ber imidlertid departementet påse at det videre reguleringsarbeidet, respektive arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel, følges opp av kommunen med tilbørlig hurtighet. Jeg ber dessuten departementet vurdere hvorvidt praktiseringen av lovens vilkår om at forlengelse av bygge- og deleforbud krever at det foreligger «særlige tilfeller», bør strammes inn.

Avslutningsvis nevner jeg at jeg – slik saken ligger an – har funnet grunn til å vurdere saken i forhold til Norges menneskerettslige konvensjonsforpliktelser, jf. ombudsmannsloven av 22. juni 1962 § 3 som forutsetter at ombudsmannen skal bidra til at menneskerettighetene respekteres. Den europeiske menneskerettskonvensjonens første tilleggsprotokoll artikkel 1 gir vern for den private eiendomsretten, og det er særlig denne bestemmelsen som kan være aktuell for denne saken.

Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) slo i saken Sporrøng og Lönnroth mot Sverige (sak nr 00007151/75 og 00007152/75) fast at artikkelen inneholder tre regler. Artikkelenes første ledd første punktum slår fast at borgerne har rett til å nyte sin eiendom i fred og er altså en generell regel om respekt for eiendomsretten. Videre inneholder artikkelen to regler som angir vilkårene for at staten skal kunne foreta disposisjoner over privat eiendom. I Sporrøng-Lönnroth-saken hadde klagerne hatt ekspropriasjonstillatelser og byggeforbud påheftet sine eiendommer i henholdsvis 23 og 8 år. De hadde videre ikke hatt mulighet til å klage på avgjørelsene og heller ikke krav på erstatning. EMD mente at kommunen ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til klagerens interesser og at ekspropriasjonstillatelsen og byggeforbudet til sammen hadde skapt en ubalanse mellom den enkelte borgers og det offentliges interesser. Domstolen konkluderte mot denne bakgrunn med at regelen om respekt for eiendomsretten var krenket.

Jeg kan vanskelig se at forholdene i saken her ligger slik an at det kan være tale om noen krenkelse av regelen om respekt for eiendomsretten. Jeg viser til at bygge- og deleforbudet – sammenlignet med Sporong-Lönnroth-saken – var svært begrenset i tid. Videre var det klagerett både på det opprinnelige vedtaket om bygge- og deleforbud og på vedtaket

om forlengelse. Etter min mening kan det således ikke være tale om noe uforholdsmessig vedtak i konvensjonens forstand; det er ikke oppstått en slik ubalanse mellom det offentliges og B's interesser at det foreligger krenkelse av regelen om respekt for eiendomsretten».



# Rettsavgjørelser 2006/2007

Parter	Rettsinstans og dato	Tvist	Resultat
Ole Torjussen (Fylkesmannen i Rogaland)	Sandnes tingrett Dom 22.03.06.	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon samt pålegg om retting av ulovlig utført arbeid på fritidsbolig og vei	Staten frifunnet
Rolf Erik Holmen m fl (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Asker og Bærum Tingrett Dom 05.04.05	Spørsmål om gyldigheten av Miljøverndepartementets vedtak om stadfesting av reguleringsplan for Holmenkrysset i Asker	Staten frifunnet
Trallfa Forus IV AS (Fylkesmannen i Rogaland)	Sandnes tingrett Agder LR Høyesterett Høyesterettsdom avsagt 15.02.07	Særlige grunner - §7	Staten frifunnet
Bjarne Barka (Fylkesmannen i Rogaland)	Ryfylke tingrett Gulating lagmannsrett Høyesterett Høyesterettsdom 26.02.07	Gyldighet av regulering til friområde	Staten tapte, fylkesmannens vedtak ble kjent ugyldig
Ole Sannes (Fylkesmannen i Vestfold)	Larvik tingrett Dom 22.03.05 Saken hevet som forlikt i Agder Lagmannsrett 27.03.07	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om forståelse av reguleringsbestemmelser knyttet til steinbrudd	Staten og fylkesmannen tapte
Anleggsservice Kai & Brygge (Fylkesmannen i Rogaland)	Dalane tingrett Kjennelse 27.06.07	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om pålegg om riving av brygger	Avvist pga manglende rettidig interesse, staten gitt medhold
Østfold Transportterminal AS (Fylkesmannen i Østfold)	Fredrikstad tingrett Dom av 18.01.06.	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om pålegg om fjerning av tiltak og retting. Tiltak i strid med gjeldende reguleringsplan	Staten frifunnet. Anken nektet fremmet.
Torjus Torjussen (Fylkesmannen i Rogaland)	Jæren tingrett Dom av 21.09.07.	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om pålegg om fjerning av ulovlig forstøtningsmur	Staten frifunnet.

## **Sammendrag fra Høyesterettsdommen om Trallfa Forus IV AS:**

R. 2007 s 257

### **Sammendrag:**

Saken gjaldt gyldigheten av fylkesmannens omgjøring av dispensasjon fra reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 7. Høyesterett kom til at vurderingen av begrepet "særlige grunner" falt inn under forvaltningens frie skjønn. Fylkesmannens begrunnelse ble vurdert som grundig og tilfredsstillende, og det ble lagt tilbørlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

## **Sammendrag fra Høyesterettsdommen om Bjarne Barka:**

Rt. 2007 s. 281

### **Sammendrag:**

Saken gjaldt gyldigheten av en reguleringsplan som regulerte en strandeendom til friområde etter plan- og bygningsloven § 25 nr 4. Eiendommen var brukt som uteareal til en barnehage, og Høyesterett kjente reguleringsplanen ugyldig da kommunens forutsetning om fortsatt barnehagedrift på eiendommen var uforenlig med vilkåret om fri ferdsel i plan- og bygningsloven § 25 nr 4. Uttalelser om usaklig forskjellsbehandling ved reguleringsvedtak.

# Vedlegg

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

### Nr 1/2007

1. Forord
2. Spørsmål knyttet til fradeling av festetomter
3. Kommuneplanens bestemmelser vedrørende avkjørsler og behandling av søknader om avkjørselstillatelser etter veiloven
4. Oppføring av frittstående skilt og reklameinnretninger
5. Vedrørende begrepene "bolig" og "institusjon" i relasjon til plan- og bygningsloven
6. Henvendelse om plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd, bokstav c, om spredt utbygging
7. Spørsmål om plankravsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd, bokstav a
8. Henvendelse om utarbeiding av veiledningsmateriell om grensedragningen mellom uthus og fritidsbolig
9. Vedrørende fylkeslandsbruksstyrets og fylkesmannens kompetanse til å påklage vedtak etter plan- og bygningsloven
10. Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker (Brev fra KRD og MD)
11. Spørsmål om klagerett over kommunens vedtak om ikke å ville fremme søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan
12. Sivilombudsmannens uttalelse – Spørsmål om klagerett, utsatt iverksetting og Saksomkostninger
13. Nyheter fra Miljøverndepartementet
14. Rettsavgjørelser 2005/2006
9. Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker
10. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tilatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I
11. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tilatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II
12. Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender
13. Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
14. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konsekvensloven
15. Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område
16. Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid
17. Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven
18. Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven
19. Hvem som kan kreve delingsforretning
20. Sivilombudsmannens uttalelse – Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt
21. Fradeling til uendret bruk i regulerte områder
22. Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan

### Nr. 1/2005

1. Forord
2. Tidsfrister for bebyggelsesplaner
3. Om høringsfrister i dispensasjonssaker m.v.
4. Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast
5. Avvikling av rutinene om sentral høring av eegodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner
6. Plan- og bygningslovens § 7 – domstolens prøvelsesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner"
7. Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan
8. Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold

23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
24. Rettsavgjørelser 2004/2005

### Nr. 1/2004

1. Forståelse av § 30 i plan- og bygningsloven om frister
2. Tidsfrister og sanksjoner ved overskridelse av fristene
3. Om bruk av innsigelse og klagerett - rundskriv T-2/2004
4. Tolkning av pbl § 23 nr 1 om hva som er "rimelig tid" for gjennomføring av en reguleringsplan
5. Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer ved behandling av klage i reguleringsaker – adgang til oppheving av ugyldige vedtak

6. Overgangsbestemmelsen i forskrift T-1281 om konsekvensutredninger
7. Føresegner til reguleringsplan om masseuttak
8. Økonomiske vilkår for å gi samtykke etter plan- og bygningslovens § 33 annet ledd
9. Kombinasjon av reguleringsformål
10. Tilkopling av vann og kloakk i naust
11. Klage over fylkesmannens omgjøringsvedtak - spørsmål om befarng
12. Om bruk av bebyggelsesplaner på grunnlag av kommuneplanens arealdel
13. Endring av arealkategori etter offentlig etter-syn
14. Tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1 "bygning,... som er nødvendig for ... fangst og fiskerinæringen"
15. Lovligheten av lokaliseringsbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel
16. Bestemmelse til byggeområde i kommuneplanens arealdel, om at ytterligere utbygging ikke kan skje
17. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan/utbyggingsprogram
18. Grensedragningen mellom landbruksbebyggelse og fritidsbebyggelse
19. Arealbrukskategorier og rettsvirkninger av kommuneplanen
20. Fradeling av festet tomt til uendret bruk
21. Fradeling av stølseidom til uendret bruk
22. Sivilombudsmannens uttalelse - Spørsmål om fradeling av festet hyttetomt var i strid med kommuneplanen
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
9. Fradeling av ubebygd areal for sammenføyning med bebygd areal
10. Henvendelse om fradeling av tomt i regulert område - spørsmål om dispensasjon
11. Tolkning av bestemmelse til kommunedelplan
12. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
13. Teknisk forskrift – tomtebegrepet
14. Regulerte spesialområder til bevaring i.h.t. plan- og bygningsloven § 25.6 - innbygging av verneverdige eksteriorer i nye glassfasader/glassgater
15. Spørsmål om reguleringsformål for transport-terminal- § 25 i plan- og bygningslova
16. Forståelsen av delformål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 Byggeområder – "Forretning" eller "Bensinstasjon"
17. Byggegrense langs offentlig veg i regulerte områder
18. Plan- og bygningslovens § 33 – lovforståelse
19. Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 ved utarbeidelse /revisjon av kommune(del)planens arealdel
20. Spørsmål om tolkning av plan- og bygningsloven § 33 femte ledd
21. NN kommune – reguleringsplan
22. Spørsmål angående oppheving av kommuneplan
23. Henvendelse vedrørende dispensasjon for oppføring av fritidsbolig

#### Nr. 2/2002

#### Nr. 1/2003

1. Reindrift i Trollheimenområdet - om bruk av innsigelser etter plan- og bygningsloven
2. Vedrørende sikring av bestanden av laks, sjørørret og sjørøye. Plan- og bygningslovens svakhet i behandlingen av konsesjonssøknader
3. Plan- og bygningslovens virkeområde i forhold til grenseoverskridende miljøkonsekvenser
4. Vurdering av bestemmelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav f om forbud langs vassdrag
5. Henvendelse angående forlengelse av brygger og om reguleringsbestemmelser
6. Tolkning av bestemmelser til kommuneplanens arealdel
7. Spørsmål om omgjering av fylkesmannen sitt vedtak om ikkje å gje dispensasjon for oppføring av fritidsbustad
8. Henvendelse vedrørende eksisterende bebyggelse i ny kommuneplan
1. Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene
2. Bergen kommune- innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse- reguleringsplan R 1.749.02.00- vestre innfartsåre til Bergen
3. Høyesterettsdom av 03.06.02- plan- og bygningsloven § 33
4. Saksbehandlingsprosess for dispensasjonsaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven
5. Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven
6. Plan- og bygningsloven § 17-2- spørsmål om fradeling av etablerte festetomter
7. Vurdering av kommunen si sakshandsaming etter plan- og bygningslova i landskapsvern-område
8. Henvendelse vedrørende oppføring av gjerderplan- og bygningslovens § 20-6

9. Bruk av punktfeste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger
10. Eldre bevaringsplaner- tolkning av bestemmelser
11. Førespurnad om føremål for bygg
12. Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger
13. Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11
14. Beregning av bebygd areal
15. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan

#### Nr. 1/ 2002

1. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
2. Vedrørende klage over kommunens avslag på søknad om påbygg på eksisterende bygning i område som omfattes av reguleringsplan fra 1956. Spørsmål om etasjetall
3. Spørsmål om gyldigheten av reguleringsbestemmelser om forbud mot utvendig lagring i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26
4. Klage over vedtak angående terrenginngrep
5. Utvidelse av hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen
6. 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
7. Spørsmål om rettsvirkningen av en reguleringsplan for eiendom som benyttes i strid med opprinnelig tillatelse
8. Klage over pålegg om fjerning av vei
9. Vedrørende uttrykket "konsentrert småhusbebyggelse"
10. Vedrørende byggeavstandsgrenser etter veglovens bestemmelser i regulerte områder
11. Ny motorveibru- midlertidig bygge- og deleforbud
12. Forelegging av utkast til utredningsprogram og vurdering av utredningsplikt
13. Vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov
14. Henvendelse vedrørende fleksible energiløsninger og begrensnig av energi/effektbruk ved hyttebygging
15. Begjæring om omgjøring av Miljøverndepartementets vedtak- reguleringsformålet friområde og byggeområde i kommuneplan
16. Henvendelser vedrørende måleregler- gesimshøyde og mønehøyde

#### Nr. 2/2000

1. Adkomstbrygge i LNF-område- dom Agder lagmannsrett
2. Virkning av midlertidig bygge- og deleforbud for meldepliktige arbeider som ikke er igangsatt- dom 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 offentliges (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- forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen
14. Reguleringsformålet bolig- utleie til overnatting i strid med formålet?
15. Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner

#### 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. Byggeforsbudet 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. 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. 1/98 (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 landbruks-eiendom - 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 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. 1/97 (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 bygningslov givningen.

#### Nr. 1-96 (juni 1996)

1. Pbl. §17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedrørende flytebrygge og bøye.
2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak vedrørende 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: Lavspenning 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 kommune-styrets 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. 1-95 (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 fritidsbebyggelse i 100-meter-sonen - 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. 1-93**

1. Innledning.
2. Forskrift om unntak fra klagereglene i forvaltningsloven med hjemmel i § 28 tredje ledd, for så vidt gjelder vedtak om arealdel i kommuneplanen etter plan- og bygningsloven § 20-4.
3. Spørsmål i tilknytning til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84.
4. Vedrørende hytter i LNF-områder og begrepet «stedbunden næring», jf plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c.
5. Vedrørende hytter/utleiehytter i landbruksområder.
6. Spørsmål vedrørende reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26 sammenholdt med lovens krav til vann, vei og avløp etter § 67.
7. Utdrag av Høyesteretts dom vedrørende Gaulosen naturreservat - om reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
8. Krav til kunngjøring og varsel av reguleringsarbeid etter plan- og bygningsloven § 27-1.
9. Spørsmål vedrørende pbl § 20-4 andre ledd.
10. Rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
11. Bruk av betegnelsen «friområde» i kommuneplanens arealdel.
12. Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
13. Deling av eiendom - Jordsskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

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

1. Godkjenningsbrev for Opplands fylkesdelplan for å styrke høyere utdanning, videregående opplæring, forskning og utvikling.
2. Reguleringsformål og reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven.
3. Statlige og fylkeskommunale myndigheters oversittelse av frister ved kommunal planlegging.
4. Prosjekt om fysiske miljøkvaliteter.
5. Om kommuneplanens arealdel og utløpet av midlertidig plankrav etter plan- og bygningsloven § 117 den 1. juli 1991.

#### **Nr. 1-90 (oktober).**

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

#### **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. 1-89 (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.

Utgiver: Miljøverndepartementet

Flere eksemplarer av denne publikasjonen  
kan bestilles fra

Miljøverndepartementet

Avdeling for regional planlegging

Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo

Tlf.: 22 24 59 02    Telefax: 22 24 27 59

<http://www.miljo.no>

Redaktør: Ingeborg Sæveraas Andreassen

Foto: Bjørn Casper Horgen

Grafisk produksjon: [www.kursiv.no](http://www.kursiv.no)

Opplag: 3 500/januar 2008

T-1470

ISBN 978-82-457-0425-9

