

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	2
	Forarbeider	3
2.	BAKGRUNN og historikk	2
3.	SAKSBEHANDLINGEN	3
	3.1 Meldingssystemet etter § 85	3
	3.2 Ulempevurderingen i § 85 første ledd	4
	3.3 Behandling av meldingen	5
	3.4 Øvrige bestemmelser i loven gjelder ”så langt de passer”	6
4.	HVILKE TILTAK omfattes av § 85?	6
	4.1 Midlertidige innretninger	6
	4.2 Transportable innretninger	7
	4.3 Innretninger på grensen av lovens virkeområde	8
5.	UNNTAK FRA MELDEPLIKTEN	8
	5.1 Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt	9
	5.2 Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom	10
	5.3 Campingvogn på campingplass	10
	5.4 Mindre innretninger til fritidsbruk	10
6.	Forholdet til arealplaner og planbestemmelser	11
	6.1 Arealplaners virkning for § 85-tiltak	11
	6.2 Planbestemmelser om § 85-tiltak	12
	6.3 Forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen	12
7.	VEDTEKTER	12
	7.1 Bakgrunn - historikk	12
	7.2 Vedtekt eller planbestemmelser	13
	7.3 Utforming av vedtekter	13
8.	HUSBÅTER	14
	8.1 Innledning	14
	8.2 Behandling etter § 85 eller § 93	15
	8.3 Praksis	15
	8.4 Forholdet til arealplaner og planbestemmelser	16

1. INNLEDNING

Formålet med rundskrivet er å gi en oversikt over aktuelle problemstillinger knyttet til praktiseringen av plan- og bygningsloven (pbl.) § 85 om plassering av midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for bestemmelsen. I tillegg til å se nærmere på meldingsordningen for § 85-tiltak, er det relevant og nødvendig å ta opp forholdet til arealplaner og muligheten for å regulere § 85-tiltak gjennom bestemmelser til arealplaner, jf. særlig kapittel 6 i rundskrivet. Disse forhold er diskutert og klarert med Miljøverndepartementet som har ansvar for plandelen av plan- og bygningsloven.

Forholdet til andre rundskriv

Forholdet til § 85 er omtalt i flere rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD): H-20/86, H-20/89, H-8/92 og H-13/03. Dette rundskrivet vil erstatte de nevnte eldre rundskriv når det gjelder omtale av § 85.

Deler av H-20/89 er opphevet tidligere, jf. rundskriv H-7/97 kapittel 1.1 og 6.2.1. Dette gjelder forholdet til pbl. § 74 nr. 2 (estetikkbestemmelsen). Denne bestemmelsen ble endret med ikraftsettelse fra 1. juli 1997, slik at den ikke bare gjelder for søknadspliktige tiltak etter § 93, men for "ethvert arbeid som omfattes av loven", dvs. også tiltak etter § 85.

I rundskriv fra Miljøverndepartementet T-7/86, T-5/89 og T-5/96 er også forholdet til § 85 omtalt. De samme forhold vil i stor grad bli omtalt i dette rundskrivet, slik at de forskjellige problemstillingene vil være samlet på ett sted.

Behandler ikke sanksjonsreglene

Forholdet til sanksjonsreglene tas ikke opp som eget tema. Tiltak etter § 85 kan følges opp av bygningsmyndighetene etter lovens kapittel XIX, på samme måte som andre tiltak. Det vises til rundskriv H-3/01 fra KRD om reaksjoner mot ulovligheter etter plan- og bygningsloven.

2. BAKGRUNN OG HISTORIKK

I Ot. prp. nr. 57 (1985-86) side 61 fremgår at "hensikten med reglene i bygningslovens § 85 er primært å få midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg m.v. så vidt mulig under effektiv kontroll av bygningsrådet". Regler om slike tiltak fantes

Forarbeider

også i bygningsloven av 1965 (§ 85). I innstillingen til revisjon av bygningsloven på side 166-167 (1960) står det følgende om transportable konstruksjoner og anlegg: ”Utkastet sikter her til vogner, tilhengere (”trailere”), telt, husbåter m.v. som er beregnet på å flyttes fra sted til sted, men som lett kan gjøres stasjonære og brukes mer eller mindre som vanlige hus... Regelen vil også gjelde flyttbare garasjer og lignende.”

I 1995 ble bygninger lagt til bestemmelsen for å fjerne eventuell tvil om at den skulle omfatte også slike tiltak.

Bestemmelsen ble endret i 2003 (i kraft 1. juli), jf. Ot. prp. nr. 112 (2001-2002). Tidsrommet for hvor lenge en midlertidig eller transportabel innretning kan plasseres før kommunen må gi samtykke, ble økt fra tre til fire måneder. Videre ble selve oppstillingen av unntak fra meldeplikten overført fra lov til forskrift, og utvidet med bl.a. vinteropplag av fritidsbåt på bebyggd eiendom. I Ot. prp. nr. 112 (2001-2002) sies det følgende om denne utvidelsen:

”I plan- og bygningsloven § 85 er det gitt bestemmelser om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg... Det er gjort unntak fra bestemmelsen bl.a. for «*plassering av campingvogn på eiendom bebyggd med helårsbolig i form av småhus*» og «*bærbart telt*». Det har oppstått avgrensingsproblemer i forhold til å avgjøre hvilke innretninger som omfattes av bestemmelsen. Det har særlig vært fokus på om kommunen må godkjenne vinteropplag av fritidsbåt på bolig- eller fritidseiendom. Kommunenes praksis har vært ulik i dette spørsmålet. For å klargjøre hva som er en hensiktsmessig forståelse av dagens bestemmelser, mener departementet det er behov for presisering av bestemmelsen.”

3. SAKSBEHANDLINGEN

3.1 Meldingssystemet etter § 85

Plassering av midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg er meldepliktig etter pbl. § 85. For innsending og behandling av en slik melding er det gitt nærmere bestemmelser i pbl. § 85 annet ledd og forskrift av 24. juni 2003 nr. 749 om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 11.

Utgangspunktet er at plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal meldes til kommunen på forhånd.

Plassering uten

Midlertidige innretninger som er transportable kan plasseres inntil fire måneder uten at det er nødvendig å sende melding til

melding	kommunen.
Plassering som skal meldes	Alle innretninger som faller inn under bestemmelsen skal meldes til kommunen dersom de skal plasseres for et lengre tidsrom enn fire måneder. Kommunen må gi samtykke før plassering skjer. Dette er av departementet forstått slik at innretningen kan plasseres på forhånd, men at samtykke fra kommunen må være innhentet innen det er gått fire måneder fra plassering av innretningen.
Meldingen skal inneholde nødvendige opplysninger	Meldingen skal inneholde opplysninger om den aktuelle innretningen. Dette er nærmere regulert i SAK §§ 18 og 19. Utgangspunktet er at meldingen skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Nærmere opplysning av aktuell informasjon til kommunen er gitt i SAK § 19.
Opplysninger om helse, miljø og sikkerhet	Ved tiltak som kan medføre ulemper for omgivelsene, jf. § 85 første ledd, bør det i meldingen beskrives hvordan slike ulemper enten forebygges eller begrenses. Dette vil f.eks. gjelde støyulemper som følge av oppsetting av utendørs scener i forbindelse med konserter.
Nabovarsling	SAK § 11 siste ledd regulerer ”tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig”. Dette vil f.eks. være midlertidige tribuner, haller o.l. hvor sammenbrudd vil kunne ha omfattende konsekvenser. Ved plassering av slike innretninger må det påvises hvordan forhold knyttet til sikkerhet, helse og miljø er ivarettatt i forhold til krav som stilles i plan- og bygningsloven, jf. forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).
Plassering må ikke være til ulempe for omgivelsene	Det er ikke krav om nabovarsling ved plassering av tiltak etter § 85. Bygningsmyndighetene har imidlertid en generell utrednings- og informasjonsplikt etter forvaltningsloven § 17 til å påse at saken er så godt opplyst som mulig. Dette kan i det enkelte tilfellet begrunne at naboer varsles

3.2 Ulempevurderingen i § 85 første ledd

Det er en forutsetning at innretninger ikke må ”plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller på annen måte føre til vesentlige ulemper for omgivelsene.”, jf. § 85 første ledd. Dette gjelder for all plassering etter § 85, også der det ikke er nødvendig med melding til kommunen.

Plassering av innretninger kan være til ulempe for omgivelsene, f.eks. ved støy, tap av lys og utsikt eller ved innretningens form eller utseende. Videre kan plassering i nærheten av fredete

kulturminner medføre at disse skjemmes.

Andre vurderingsmomenter, som kanskje særlig vil gjelde ved plassering av campingvogner, bobiler o.l. kan være:

- blokkering av ferdsel
- beslagleggelse av arealer som skal være åpne for alle, f.eks. badeplasser eller andre friområder
- ulemper for livet i naturen
- ulemper for naboskapet

Bestemmelsen angir først og fremst en retningslinje for hensyn som må tas ved plassering og bruk av slike innretninger. Samtidig gir bestemmelsen det materielle grunnlaget for påbud om fjerning av innretninger plassert i strid med disse hensyn eller kriterier.

Eksempel på ulemper

Ulemper ved plassering er vurdert bl.a. i en sak som gjaldt campingvogn brukt som vaktbu for marina-anlegg. Kommunen godkjente ikke plasseringen under henvisning til at den var landskapsmessig uheldig, og at stedet kunne være attraktivt som raste- og utsiktssted for allmennheten. Saken kom til slutt opp for lagmannsretten (7/5-1993 LA-1992-00239), som fant at pbl. § 85 ga kommunen hjemmel til å nekte en plassering av vogna som måtte anses å være uheldig ut fra de relevante kriterier i § 85. Den angitte begrunnelse i vedtaket ble ansett som relevant og tilstrekkelig tungtveiende. Det ble også vist til at det forelå alternative plasseringsmuligheter, selv om disse ikke var like gode etter formålet. Søker hadde ikke krav på optimale forhold til fortrensel for beskyttelsesverdige interesser.

3.3 Behandling av meldingen

Kommunen skal behandle melding innen 3 uker

Kommunen har en frist på tre uker til å behandle en melding etter § 85, jf. SAK § 23 nr. 1 bokstav c). Etter § 85 skal midlertidige innretninger, som ikke er transportable, meldes til kommunen på forhånd ved plassering i inntil fire måneder. Det kreves ikke at kommunen skal gi et aktivt samtykke for slik plassering. Det er bare ved plassering av midlertidige eller transportable innretninger for et tidsrom lengre enn fire måneder at kommunen skal gi slikt samtykke.

Innretninger må fjernes når kommunen krever det

Fristen på tre uker for kommunens behandling av en melding knytter seg derfor i første rekke til plassering av innretninger som skal stå i mer enn fire måneder. Kommunen kan gi samtykke for en bestemt tid eller på ubestemt tid. Dersom det gis for en bestemt tid er det forutsetningen at innretningen fjernes når tiden er utløpt, og dersom det gis på ubestemt tid må innretningen fjernes når kommunen krever det, jf. § 85 annet ledd.

Godkjennelse av ”plassering” etter § 85 gir kommunen en ”hjemmel for å avgjøre om et tiltak i det hele tatt skal tillates i

området – ikke bare for å avgjøre hvilken plassering innen området som skal tillates.”, jf Ot. prp. nr. 57 (1985-86). Der kommunen gir samtykke eller avslår plassering av en innretning, vil dette være et enkeltvedtak som kan påklages.

Oversittelse av fristen på tre uker for å behandle meldingen får ingen rettsvirkninger. Tillatelse kan ikke anses gitt selv om kommunen ikke har behandlet meldingen etter tre uker.

Når det gjelder plassering av innretninger for kortere tid enn fire måneder, forutsetter altså ikke loven at kommunen fatter noe vedtak. For slik plassering av transportable innretninger gjelder ingen meldeplikt i det hele tatt. Dersom kommunen mener at plassering i et slikt tilfelle er gjort i strid med vilkårene etter § 85 første ledd, kan dette følges opp f.eks. med pålegg om fjerning etter § 113. Det følger av god forvaltningsskikk at kommunen gir rask tilbakemelding dersom den oppdager forhold som gjør at plasseringen strider mot § 85 første ledd.

Plassering må skje i samsvar med vedtekt

I kommuner som har vedtekt til § 85 tredje ledd, må plassering skje i samsvar med de vilkår som er fastsatt i vedtekten. Regelverket knyttet til vedtekter er omtalt i kapittel 7.

3.4 Øvrige bestemmelser i loven gjelder ”så langt de passer”

Brannkrav gjelder for § 85-tiltak

De materielle krav i pbl. vil gjelde for midlertidige og transportable innretninger ”så langt de passer”, jf. § 85 første ledd. I en sak for Sivilombudsmannen (sak 1993 62/1993 side 266), som gjaldt oppføring av en plashall, ble det slått fast at brannkravene, som bl.a. omfatter krav til avstand mellom bygninger, gjelder.

Forholdet til avstandsregler og estetikk

Avstandsreglene i § 70 og reglene om estetikk i § 74 nr. 2 er også bestemmelser som må oppfylles ved plassering av § 85-tiltak. Det kan dispenserers fra disse bestemmelsene etter pbl. § 7, og i den vurderingen kan det være et moment at den aktuelle innretningen kun skal plasseres for en begrenset periode. Det vil kunne være en ”særlig grunn” at det gjelder en midlertidig plassering, selv om dette normalt ikke vil være et tilstrekkelig moment alene. Forholdet til arealplaner og planbestemmelser må også vurderes, jf. nærmere omtale av dette i kapittel 6.

4. HVILKE TILTAK OMFATTES AV § 85?

4.1 Midlertidige innretninger

Utgangspunktet for hvilke innretninger som omfattes av bestemmelsen vil være oppregningen i pbl. § 93 av tiltak hvor det er nødvendig med søknad og tillatelse. Slik tillatelse er ikke nødvendig der tiltaket kan behandles som melding, noe som

innebærer en enklere behandling og redusert mengde informasjon som skal sendes til kommunen. Dette vil være tiltak som faller inn under definisjonen i § 93, men hvor det ut fra tiltakets art er etablert meldingsordninger. En slik meldingsordning gjelder for midlertidige og transportable innretninger etter § 85. Så lenge det aktuelle tiltaket eller innretningen skal plasseres for en begrenset periode, skal behandlingen skje etter denne bestemmelsen.

Midlertidige innretninger, som ikke regnes som transportable, er f.eks. konstruksjoner som skal bygges opp eller monteres på stedet, slik som et tivoli eller et tribuneanlegg.

Plassering inntil 2 år er midlertidig

En innretning som plasseres for et tidsrom lenger enn to år, kan vanskelig ses som midlertidig. Når innretningen blir stående ut over dette tidsrommet må det vurderes om det er gått over til å bli en varig innretning hvor det er nødvendig med søknad og tillatelse etter § 93.

Gjentatt plassering anses ikke som midlertidig

Det samme gjelder der en innretning blir plassert for et kortere tidsrom, men hvor dette skjer år etter år. Dette kan normalt ikke anses som en midlertidig plassering etter § 85. Dersom et tiltak meldes regelmessig hvert år, kan det ikke utelukkes at en vurdering må ha som konklusjon at tiltaket i realiteten må anses som varig og at det ikke omfattes av bestemmelsen.

4.2 Transportable innretninger

I det følgende gis eksempler hvor det er foretatt en vurdering og angitt momenter som vil være aktuelle for å fastslå om en innretning kan anses som transportabel.

Mindre salgsbu

En salgsbu på 2 x 1,2 meter som flyttes med bil slik den står, er å anse som en transportabel konstruksjon etter pbl. § 85. Det er altså ikke nødvendig at innretningen kan transporteres for egen maskin eller at den har påmontert hjul for enkel transport. I dette tilfellet er innretningen liten, og kan relativt enkelt flyttes over på bil for videre transport.

Bygninger påmontert hjul

Mobile bygninger med 2 til 3 rom og en grunnflate på ca. 40 m² ble etter en konkret vurdering ikke ansett som transportable i lovens forstand. Bygningene er påmontert hjul for transport inne på et begrenset område, men transport langs offentlig vei må skje på semitrailer. Slike innretninger kan ikke anses å være transportable, særlig på bakgrunn av størrelsen og den tungvinte transporten.

Spikertelt

Et fortelt i vanlig forstand vil i utgangspunktet anses som en transportabel konstruksjon. Det samme antas å gjelde prefabrikkerte byggesett som er konstruert slik at de er beregnet på å nedmonteres og flyttes. Dersom det oppføres en bygning i tilknytning til campingvognen som ikke er laget med tanke på å

kunne medflyttes og heller ikke er konstruert slik at den kan flyttes, vil bygningen vanskelig kunne anses som transportabel.

Dersom en innretning anses som transportabel, vil den i utgangspunktet falle inn under ordlyden i § 85, og behandles etter denne bestemmelsen. Dersom den transportable innretningen får en mer varig plassering, må det vurderes om den faller inn under § 93.

4.3 Innretninger på grensen av lovens virkeområde

Bobiler

Bobiler kan falle inn under § 85. Dette kan i utgangspunktet virke tvilsomt i og med at biler i utgangspunktet ikke vil falle inn under lovens virkeområde. Spørsmålet blir om en bobil kan anses som en ”transportabel konstruksjon” etter § 85. Rent språklig synes dette å falle inn under uttrykket. Det fremgår av forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.57 (1985-86) s.65, at bestemmelsen omfatter forskjellige former for midlertidig fritidshusvære. Det følger også av samme forarbeider at transportable konstruksjoner og anlegg omfatter ”bl.a. campingvogner, tilhengere, telt og husbåter mv. som er beregnet på å flyttes fra sted til sted, men som lett kan gjøres stasjonære og lett få en mer permanent bruk.” På grunnlag av dette mener departementet at det som normalt menes med bobiler går inn under pbl § 85. Det kan imidlertid oppstå en del tvilsomme avgrensningsspørsmål om hvilke biler som kan anses å være bobiler. Det anbefales at eventuelle vedtekter eller planbestemmelser inneholder definisjoner som klargjør de begreper som benyttes.

Containere

Forskjellige typer av containere kan anses som en midlertidig eller transportabel innretning. Eksempelvis er det lagt til grunn at plassering av en stålcontainer for oppbevaring av sportsfly er omfattet av § 85. På den annen side er det mer tvilsomt om plassering av en søppelcontainer eller annen mindre container vil være et 85-tiltak. Det legges til grunn at dette ikke vil være en bygningsmessig innretning, og heller ikke kan anses om et anlegg eller en konstruksjon. Plassering av slik container kan eventuelt følges opp etter pbl. § 104, som gjelder orden på og bruk av ubebygd areal.

Vinterveier

Anlegging av vei over islagt vassdrag anses ikke for å være et midlertidig anlegg. Det skjer ikke noe naturinngrep, selv om dette i seg selv ikke er avgjørende. Veien vil være midlertidig, men er ikke en konstruksjon eller et anlegg i lovens forstand. Det samme gjelder oppkjøring av skiløyper over åpne områder.

5. UNNTAK FRA MELDEPLIKTEN

Etter pbl. § 85 siste ledd kan det i forskrift gjøres unntak fra bestemmelsene om meldeplikt for plassering av midlertidige og

transportable innretninger. Dette vil si at det for plassering av disse innretningene ikke er nødvendig med noen byggesaksbehandling. Innretningene vil være unntatt selv om plasseringen blir mer varig, f.eks. campingvogn på campingplass eller en konstruksjon på anleggseiendom der anleggsperioden går over lang tid. For plassering av fritidsbåt på bebygd eiendom ligger det imidlertid en begrensning i at det kun skal være vinteropplag, men unntaket vil gjelde selv om en båt plasseres i vinteropplag år etter år.

Vilkår for unntak

Ved forslaget om å overføre opplistingen av unntakene fra lov til forskrift uttalte departementet, jf. Ot. prp. nr. 112 (2001-2002), at ”det er viktig at prinsippene i § 85 første ledd videreføres og får anvendelse på de unntak som fastsettes i forskrift. Dette er en klar forutsetning for forslaget.” Denne uttalelsen viser særlig til ulempevurderingen som er angitt i § 85 første ledd om at innretninger ikke kan ”plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene”. Dette er dermed et vilkår for plassering av slike innretninger. I tillegg vil andre bestemmelser gitt i eller i medhold av loven gjelde så langt de passer, jf. § 85 første ledd siste setning.

Ikke vedtekt om plassering for innretninger som er unntatt meldeplikten

For innretninger som omfattes av unntaket kan kommunen ikke gi vedtekter om plassering, jf. SAK § 6 siste ledd. Det kan f.eks. ikke i vedtekt angis områder i kommunen hvor det ikke skal være adgang til vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom. Det kan imidlertid gis bestemmelser til arealplaner som regulerer plassering av innretninger som faller inn under § 85, også de som omfattes av unntaksbestemmelsen, jf. kap. 6.2. i dette rundskrivet.

Unntakene er tatt inn i SAK § 6 og omfatter plassering av:

5.1 Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt

Unntak for innretninger på bygge- eller anleggstomt

Unntak vedrørende plassering på bygge- eller anleggstomt stod tidligere i lovbestemmelsen. Det er i forskriften presisert at unntaket også gjelder tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt. Dette klargjør at også tiltak som står på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass kan omfattes av unntaket. Eventuelle uheldige utslag av en slik plassering vil uansett kunne fanges opp av ulempevurderingen etter pbl. § 85 første ledd.

Unntaket gjelder i forbindelse med all type tillatt bygge- og anleggsvirksomhet

For at unntaket skal gjelde, er det ikke nødvendig at det øvrige byggearbeidet på bygge- eller anleggstomta er søknads- eller meldepliktig. Det kan f.eks. kun være snakk om vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt arbeid er tillatt på tomta, uavhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene, vil unntaket gjelde, slik at det kan plasseres en midlertidig eller transportabel innretning i tilknytning til tomta uten melding. Forutsetningen må være at det er tale om en reell bygge- og anleggstomt, dvs. at

arbeidet må ha et visst omfang og pågå med en viss kontinuitet, og at plassering av de aktuelle innretningene er nødvendige i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidet.

Bygningsmyndighetene må etter departementets syn ha adgang til å gi pålegg om fjerning av en midlertidig eller transportabel innretning dersom det ikke foregår et reelt byggearbeid på den aktuelle tomten, eller at det ikke er et naturlig behov for den type midlertidig eller transportabel innretning som er satt opp.

Innretning må ha tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten

I forbindelse med byggevirksomhet kan det være praktisk med et midlertidig, ofte transportabelt, anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten på tomten. Dersom det drives foredling av masser som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil en lett falle utenfor unntaket. Dersom de bearbejdede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomten, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket.

5.2 Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom

Campingvogn og fritidsbåt plassert på bebygd eiendom

Unntaket vedrørende campingvogn stod tidligere i loven. Når det gjelder vinteropplag av fritidsbåt, er det ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra meldingsordningen, fordi det vil være vanskelig å sette en slik grense. Det vises igjen til at vilkårene i § 85 første ledd må være oppfylt, og at kommunen eventuelt kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt. Unntaket for campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygd eiendom generelt.

5.3 Campingvogn på campingplass

Campingplass

Dette unntaket er innført i forskriften fordi det ikke er grunn til å kreve noen behandling når området er godkjent og eventuelt regulert til campingplass. Det antas at en slik bestemmelse er i overensstemmelse med etablert praksis de fleste steder.

5.4 Mindre innretninger til fritidsbruk

Mindre basseng

Bærbare telt var tidligere omfattet av lovens ordlyd. I tillegg vil forskriftsbestemmelsen fange opp innretninger som har blitt vanlige å plassere på bolig- eller fritidstomt, slik som mindre basseng, trampoliner og hoppeslott. Dette er tiltak som en mener det ikke er grunn til å behandle etter plan- og bygningsloven. For mindre basseng vil det imidlertid gjelde materielle sikkerhetsregler som må være oppfylt, jf. forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).

6. FORHOLDET TIL AREALPLANER OG PLANBESTEMMELSER

6.1 Arealplaners virkning for § 85-tiltak

Arealplaner ikke direkte virkning for § 85-tiltak

En reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område, jf. pbl. § 31 nr. 1. Tiltak etter § 85 er imidlertid ikke nevnt. Av bestemmelsen følger videre at grunnen innenfor planområdet ikke kan tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Heller ikke når det gjelder virkninger av kommuneplanens arealdel er tiltak etter § 85 nevnt direkte i ordlyden, jf. pbl. § 20-6 annet ledd. Bestemmelsen omfatter imidlertid også ”andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen”.

Fra Miljøverndepartementets veileder til kommuneplanens arealdel T-1382:

”Vedtatt plan er også bindende for andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Her er det først og fremst tenkt på tiltak der det er tvil om disse går inn under bestemmelsene i § 93.

I områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål vil tiltak som ikke har direkte sammenheng med formålet være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen og dermed ikke tillatt.”

Fra Miljøverndepartementets veileder til reguleringsplaner T-1381:

”Etter § 31 nr. 1 andre punktum kan det videre ikke gjennomføres andre tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen eller formålet med den. Et viktig men vanskelig spørsmål er således hvilke andre fysiske tiltak enn bygninger og anlegg (som er avhengig av søknad eller melding) som går inn under denne del av bestemmelsen.”

§ 85-tiltak må ikke vanskeliggjøre eller

Etter dette må innretninger etter § 85 ikke være til vesentlig ulempe for gjennomføring av kommuneplanens arealdel, og heller ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Om en innretning vil få slike virkninger i forhold til planen, vil bero på en konkret vurdering. Gjennomføring av en plan vil som regel gå over en viss tid, slik at det vanligvis skal en

være til vesentlig ulempe for gjennomføring av plan

del til før en kan si at en midlertidig plassering av en innretning vil vanskeliggjøre eller være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Dersom dette likevel er tilfelle, f.eks. i områder som er undergitt særskilt beskyttelse i plan som naturvernområder og friluftsområder, kan en plassering ikke skje uten endring av planen eller ved at det gis dispensasjon etter pbl. § 7.

6.2 Planbestemmelser om § 85-tiltak

§ 85-tiltak kan reguleres gjennom planbestemmelser

Det er mulig å regulere § 85-tiltak i planbestemmelser. Dette vil også gjelde tiltak som er unntatt meldeplikten etter SAK § 6. Det kan gis reguleringsbestemmelser etter pbl. § 26 med f.eks. forbud mot utvendig lagring av båter og campingvogner i et område regulert til eneboligbebyggelse. Miljøverndepartementet har lagt til grunn at det ikke er grunnlag for å tolke § 26 innskrenkende når det gjelder bestemmelsene om utvendig lagring. Verken ordlyd eller forarbeider kan gi støtte for å begrense slik regulering. Forutsetningen for å innføre den type reguleringsbestemmelser må selvsagt være at de er begrunnet i vurderinger i forhold til det enkelte planområdet. Slike hensyn kan for eksempel være at det dreier seg om småhusområder med svært høy utnytting.

6.3 Forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen

Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke for midlertidige eller transportable innretninger

Forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 17-2, retter seg mot oppføring av bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning. Denne opplistingen av innretninger er ment å være sammenfallende med innretninger som reguleres etter pbl. §§ 84 og 93. Dette medfører at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg etter § 85 faller utenfor forbudet i § 17-2. Slike innretninger må imidlertid på vanlig måte godkjennes etter § 85, og forbudet i § 17-2 kan inngå som et moment ved den ulempevurderingen som skal foretas etter § 85 første ledd.

7. VEDTEKTER

7.1 Bakgrunn - historikk

Plassering av campingvogner og andre transportable fritidshusvære har vist seg å være et problem i forhold til slitasje på natur og hindring av allmenn ferdsel i attraktive friluftsområder. På denne bakgrunn utarbeidet enkelte kommuner vedtekter med strengere vilkår for plassering av campingvogner enn det som fulgte av loven. Det var noe tvil om § 85 ga hjemmel for å innføre slike vedtekter, og departementet mente det var behov for å gi en klar hjemmel i bestemmelsen. Forslag om en slik vedtektshjemmel ble derfor fremmet i Ot.prp. nr. 57 (1985-86). I høringen ble det kommentert at forslaget ville gi kommunene en vid adgang til å forby vinteropplag av campingvogn på innbyggernes egen eiendom. Det ble derfor tatt inn i bestemmelsen at

vedtekthjemmelen ikke skulle gjelde for plassering av campingvogn på boligeiendom som er bebygd med helårsbolig i form av småhus. Samtidig kom det generelle kriterier for hvilke hensyn som skulle iakttas ved plassering av midlertidige konstruksjoner og anlegg, jf. nåværende første ledd i § 85.

7.2 Vedtekt eller planbestemmelser

Anbefaler regulering gjennom planbestemmelser framfor vedtekter

Etter § 85 har det lenge vært slik at vedtekt kan gis uten departementets samtykke. Ved lovendring med ikrafttredelse 1. juli 2003 ble kravet om samtykke fjernet også for vedtekter gitt etter andre bestemmelser i loven, jf. pbl. § 4. I den sammenheng ble det pekt på at det som følge av stadig bedre utbygget planverktøy er blitt et redusert behov for lokale vedtekter. Departementet har i flere sammenhenger anbefalt at det bør gis planbestemmelser framfor vedtekter. Det vil også være en fordel for brukerne at det ikke foreligger flere regelsett, slik det kan gjøre i dag, med både planbestemmelser og vedtekter. I tillegg til at det er en ulempe å måtte forholde seg til flere regelsett, vil det også være uklart hvordan bestemmelsene skal tolkes i tilfelle hvor de er vanskelige å harmonere, eller der det er direkte motstrid mellom dem.

På den annen side vil muligheten for vedtekter være en fordel for kommunene, fordi det er en relativ enkel og kort prosess for å vedta slike bestemmelser. Endring av kommuneplan eller reguleringsplan er mer tidkrevende. Noen av de bestemmelser som det i denne sammenheng er aktuelt å ta inn i plan, kan muligens tas inn som ”mindre vesentlige endringer”, jf. pbl. § 28-1 nr. 2. Det vil være enklere å gjennomføre slike endringer da de kan vedtas av det faste utvalget for plansaker.

Noen kommuner har gitt vedtekter til § 85. Det dreier seg i det alt vesentlige om regulering av plassering av campingvogner i 100-metersbeltet langs sjøen. Det antas at den enkelte kommune kan ta tilsvarende reguleringer inn i bestemmelser til arealplaner.

7.3 Utforming av vedtekter

Ordlyden i § 85 tredje ledd er at det ved ”vedtekt kan bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår.”

Vedtekt må gjelde klart avgrensede områder av kommunen

Kommunen kan ut fra dette ikke gi vedtekter f.eks. om plassering av campingvogner som gjelder for hele kommunen generelt. Det er forutsatt at vedtekt bare skal kunne gjøres gjeldende for mindre, klart avgrensede områder, der det klart vil oppstå reelle ulemper, jf. Ot. prp. nr. 57 (1985-86) kapittel 8.4.4.

Dette standpunktet ble imidlertid i en viss grad imøtegått ved den

videre behandling av forslaget, jf. Innst. O. nr. 70 (1985-86) side 9 hvor brev fra Miljøverndepartementet er inntatt, og hvor det går fram at forslaget ”går for langt i å innskrenke kommunenes mulighet til å regulere uheldig camping. Det vil kunne være behov for å gi bestemmelser med forbud mot plassering av denne typen innretninger for større, sammenhengende områder. Bl.a. er dette nødvendig for at kommunene kan ha mulighet til å styre innføringen av transportable fritidshusvære i viddepregede, veiløse områder av landet.” Denne uttalelsen slutter komiteen seg til.

Områdene som skal omfattes av vedtekten må altså gis en klar stedlig avgrensning, selv om dette ikke behøver å være et lite areal. I forbindelse med vedtekter med restriksjoner mot camping og bobiler er det lagt til grunn at en avgrensning til 10 eller 100 meter på hver side av offentlige og private veier vil tilfredsstillende kravet om at vedtekt skal gjelde innenfor bestemte deler av kommunens område.

Må gis begrunnelse for å forby plassering av innretninger i vedtekt

Det må imidlertid gis en begrunnelse for hvorfor hvert enkelt område ønskes båndlagt, jf. Ot. prp. nr. 57 (1985-86), hvor det er forutsatt at slike vedtekter må være ”basert på grunner som ut fra lovens intensjoner gjør det forsvarlig å båndlegge de aktuelle områder”. Dette innebærer at man redegjør for hvilke spesielle kvaliteter hvert enkelt område har og hvilke konkrete ulemper plassering av de aktuelle innretningene antas å ville kunne medføre for disse.

Det er formelle krav til vedtekter

Det minnes om at en vedtekt er en forskrift, som skal behandles etter reglene i forvaltningsloven §§ 37-39. Vedtektene skal kunngjøres i Norsk Lovtidend (se rundskriv G-149/92 ”Kunngjøring i Norsk Lovtidend – Regionale og lokale forskrifter m v”). Vedtekter fra før 1. juli 1986 er opphevet, jf. pbl. § 119 nr. 1, dvs. vedtekter gitt etter den gamle bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7.

8. HUSBÅTER

8.1 Innledning

Plan- og bygningsloven kommer til anvendelse i sjøområder. Dette fremgår av pbl. § 1, der det bl.a. heter: ”Når ikke annet er bestemt i eller i medhold av lov, gjelder loven for hele landet herunder vassdrag. For sjøområder gjelder loven ut til grunnlinjen.”

Husbåter kan reguleres av § 85

Husbåter omfattes av pbl. § 85, jf. Ot. prp. nr. 57 (1985-86) side 61, hvor husbåter er med i oppregningen av transportable innretninger.

Husbåt er ikke et entydig begrep, men vil omfatte flere typer

flytende konstruksjoner, fra en spesialbygget båt beregnet til fritidsbruk eller permanent opphold, til lektere eller andre flytende konstruksjoner hvor det er plassert en hytte eller et hus oppå. Andre midlertidige flytende konstruksjoner kan f.eks. være en kioskbåt for sommersesongen. I prinsippet kan alle typer flytende konstruksjoner tenkes å være "husbåter". Hvordan de brukes, hvor lenge de er tenkt plassert på ett sted og forankring til land vil være momenter i vurderingen. Det vil være en flytende overgang til det som normalt blir oppfattet som vanlige fritidsbåter, vanligvis masseproduserte, og som faller utenfor husbåtbegrepet.

Registrering i småbåtregisteret

At innretningen kan registreres i småbåtregisteret er etter departementets oppfatning ikke avgjørende for om tiltaket omfattes av plan- og bygningsloven.

8.2 Behandling etter § 85 eller § 93

Ikke alle typer husbåter vil kunne anses som transportable konstruksjoner. At en lekter med hus på kan flyttes er, som for andre innretninger, ikke avgjørende for om den er transportabel i lovens forstand. Å feste en påhengsmotor på lekteren gjør den altså ikke umiddelbart transportabel. I vurderingen må man se hen til størrelse, form og bruk, og om man har hatt til hensikt å transportere innretningen. Er den festet til enten grunnen eller brygga på en slik måte at den ikke lett kan flyttes, taler dette for at man ikke har å gjøre med et transportabelt tiltak. Det samme gjelder for de tilfeller der innretningen pga. sin form eller størrelse egner seg dårlig til å flyttes, fordi slik transport er risikofylt eller vanskelig.

Husbåter som ikke er transportable må behandles som søknadspliktige etter § 93

Husbåtliknende konstruksjoner som ikke kan anses som transportable, men som får en mer permanent plassering, vil lett falle inn under søknadsplikten etter pbl. § 93. Søknadsplikten inntreffer ikke bare for bygging, men også for plassering av byggverk. Et tiltak som er plassert på sjøen, typisk en lekter med forankring enten til land eller til bunn, til benyttelse som sjøbod, fritidsbolig, hus eller hotell, vil ha karakter av et permanent bygningsmessig tiltak.

Hotell- og restaurantskip

Når det gjelder hotell- og restaurantskip som ikke kan gå for egen maskin og som anbringes ved kai for kortere tidsrom, må disse som utgangspunkt omfattes av § 85. Dersom plassering av slike skip skjer for et lengre tidsrom, vil de anses som konstruksjon eller anlegg etter § 84, og vil være søknadspliktige. Det gjelder særlig dersom tilknytningen til land blir forholdsvis fast, f.eks. ved permanent bro e.l.

8.3 Praksis

I forbindelse med plassering av en bebygde lekter har lagmannsretten tatt stilling til gyldigheten av pålegg om å innsende

Rettssak om toetasjes sjøhus på lekter – påbud om fjerning og vedtak om tvangsbot

byggesøknad, pålegg om å fjerne lekteren og vedtak om tvangsbot, jf. RG 2004 side 1027. Saken gjaldt et toetasjes sjøhus på en lekter, som var festet til en molo utenfor eiers nausttomt. Det var ikke sendt inn melding eller søknad. Kommunen og fylkesmannen la til grunn at lekteren med byggverk falt inn under plan- og bygningsloven § 85, og at skjønnsparagrafen (§ 74 nr. 2) kan brukes for tiltak av denne art. Lagmannsretten kunne ikke se at det heftet feil ved fylkesmannens saksbehandling som hadde innvirket på vedtakets innhold, og den fant heller ikke noen feil ved den rettsanvendelsen som lå til grunn for vedtaket.

Langvarig plassering av husbåt taler for søknadsplikt

I samme sak går retten langt i å antyde at husbåten er et søknadspliktig tiltak: ”Lekteren i nærværende sak har ikke eget fremdriftsmaskineri eller styremekanisme. Den må således slepes av andre fartøyer for å kunne transporteres fra sted til sted og alene ut fra dens konstruksjon må det antas at så vil skje relativt sjeldent. Dertil kommer at NN selv under ankeforhandlingene har gitt uttrykk for at formålet med byggverket er at det skal tjene som sjøhus for oppbevaring av fiskeredskaper og som oppholdssted for ham mens han reparerer redskapene. Formålet tilsier således en langvarig plassering nedenfor NN sin bopel. Lekteren har da også vært plassert i området ved moloen/piren fra slutten av 1980-tallet, en periode på omkring 15 år. Dette kan tale for at lekteren nå er et varig tiltak som er søknadspliktig etter § 93.”

Forholdet til estetikk

Departementet har i sak 2002/4737 vurdert estetikkbestemmelsen i pbl. § 74 nr. 2 i forhold til en husbåtliknende konstruksjon. Departementet kom til at hytten på lekter ved sin plassering strider mot estetikkbestemmelsen. Det ble gjort vurderinger av om innretningen tilfredsstilte vilkårene i bestemmelsen ”både i seg selv og i forhold til omgivelsene.”

8.4 Forholdet til arealplaner og planbestemmelser

Husbåter kan reguleres gjennom arealplaner

Planbestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder som nevnt også for sjøarealene innenfor grunnlinjen. Ved å utarbeide arealplaner etter plan- og bygningsloven for hvordan sjøområdene skal disponeres har dermed kommunene muligheter til å legge til rette for eller hindre oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. langs kysten.

Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder i utgangspunktet ikke for tiltak etter § 85, jf. kapittel 6.3. Dersom husbåten gis fast forankring i land eller husbåten på annen måte framstår som en varig innretning med tilknytning til land, vil den imidlertid falle inn under søknadsplikten etter § 93, og byggeforbudet i pbl. § 17-2 vil gjelde.

Det kan oppnås kontroll med oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. gjennom arealdelen til kommuneplanen, ved at

sjøarealene angis for særskilt bruk eller vern etter plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 5. Vi viser til nærmere omtale av denne arealbrukskategorien i Miljøverndepartementets veileder om kommuneplanens arealdel. Det kan være aktuelt å legge ut et sjøområde til f.eks. et kombinert formål som ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsområde, eller til f.eks. friluftsområde eller naturvernområde alene. Tiltak som må anses å være i strid med formålet vil da være ulovlige, herunder oppankring av flytende hytter m.v.

Oppankring av flytende hytter og husbåter kan også forhindres gjennom reguleringsplan. Sjøarealet kan f.eks. avsettes til spesialområde friluftsliv eller naturvern, hvor oppankring vil være i strid med formålet. Gjennom reguleringsbestemmelser kan det fastsettes uttrykkelig at oppankring av denne typen innretninger ikke er tillatt. Vi viser til omtale i Miljøverndepartementets veileder om reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Flytende hytter og husbåter som er i strid med arealplaner kan kreves fjernet etter plan- og bygningslovens kapittel XIX.

Frilufsloven

Frilufsloven har bestemmelser om ferdsel med og oppankring av båter, herunder husbåter. Vi viser til den nærmere omtale av denne loven i Miljøverndepartementets rundskriv T-6/97. Loven har imidlertid bare begrenset betydning for oppankring som skjer utenfor det området av sjøbunnen som er underlagt privat eiendomsrett.

I pbl. § 118 er det gitt en hjemmel for midlertidig vedtekt om oppankring og forøyning av husbåter o.l. innretning. Bestemmelsen gjaldt bare fram til 1. juli 1996. Forutsetningen er at disponering av de kystnære sjøområder etter dette tidspunkt skal fastlegges gjennom plan.