

Innhold

Forord	3
Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene	5
Bergen kommune – innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse – reguleringsplan R 1.749.02.00 – vestre innfartsåre til Bergen	8
Høyesterettsdom av 030602, plan- og bygningsloven § 33	12
Saksbehandlingsprosess for dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven	13
Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i pbl	15
Plan- og bygningsloven § 17-2- spørsmål om fradeling av etablerte festetomter	16
Vurdering av kommunen si sakshandsaming etter plan- og bygningslova i landskapsvernområde	17
Henvendelse vedrørende oppføring av gjerder- plan- og bygningslovens § 20-6	18
Bruk av punkt feste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger	19
Eldre bevaringsplaner – tolking av bestemmelser	20
Førespurnad om føremål for bygg	21
Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11	22
Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger	22
Beregning av bebygd areal	23
Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan	24
Vedlegg:	
Innhold i tidligere utgaver av «Planjuss», «Planjuridiske fortolkninger» og «Planavdelingen informerer»	25

Forord

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser/tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet. Uttalelsene vil bli tatt inn i rettskilderegisteret ReSpons*. I dette nummeret har vi i tillegg inntatt utdrag av en Høyesterettsdom som omhandler plan- og bygningsrett.

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: <http://www.miljo.no>

*

ReSpons rettskilderegister inneholder aktuelle rettskilder til plan- og bygningsloven: lov, forskrifter, forarbeider, rettspraksis, rundskriv, Sivilombudsmannens uttalelser, departementets uttalelser m.m. ReSpons er internettbasert. Nærmere informasjon om systemet, priser og abonnementsordninger finnes på <http://respons.dep.no>. EDB Fundator er tjenesteleverandør (tlf. 23 32 40 00)

Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene

02/173 080302

Sammendrag: Kyst- og strandstrekningene må få den beskyttelse som Stortinget har forutsatt. Kommunene har ansvar for å forvalte områdene i tråd med nasjonale interesser. Fylkesmennene og fylkeskommunen må også sørge for at de nasjonale retningslinjene følges. Om planlegging og innsigelse, dispensasjon og ulovlige tiltak.

Innledning

Kyst- og strandstrekningene er svært attraktive for allmennhetens ferdsel og friluftsliv. Områdene er også viktige av hensyn til naturverdier, landskap og kulturminner. Som miljøvernminister er det mitt ansvar å påse at disse områdene får den beskyttelse som Stortinget har forutsatt. Jeg vil spesielt understreke kommunenes ansvar for å forvalte områdene i tråd med nasjonale interesser. Fylkesmennene og fylkeskommunene må også sørge for at de nasjonale retningslinjene følges.

Miljøverndepartementet har satt fokus på strandsonen¹ gjennom en særlig *strandsonesatsing* de siste par årene og har lagt fram en tiltakspakke for å hindre uheldige inngrep og sikre allmennhetens rettigheter i strandsonen. I Miljøverndepartementets brev av 11. november 1999 til alle kystkommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner er plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-metersbeltet innskjerpet. Samtidig er det etablert et nytt rapporteringssystem for dispensasjoner i 100-metersbeltet.

Riksrevisjonen har gjennom en undersøkelse om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen også framlagt viktig informasjon om utviklingen i strandområdene, og har blant annet stilt spørsmål ved om kommunen i tilstrekkelig grad ivaretar vernet av 100-metersbeltet.

Jeg vil understreke behovet for at aktiviteter i strandsonen skjer i tråd med Stortingets forutsetninger. Dette gjelder både dispensasjoner og planleggingen. Det tilligger fylkesmenn og fylkeskommuner å følge med i kommunenes arealplanlegging.

Strandsonesatsingen framover

Miljøverndepartementet har etablert et eget *strandsoneprojekt* i Direktoratet for naturforvaltning, med særlig vekt på informasjon og arealdokumentasjon. Direktoratet arbeider for tiden med en egen håndbok om juss i strandsonen, rettet mot kommunene. Det er videre etablert et *kystsonenettverk* mellom fylkesmennene fra svenskegrensen til og med Rogaland, som samarbeider med sikte på en bedre og mer ensartet strandsoneforvaltning. Strandsoneprojektet og kystsonenettverket blir videreført.

Direktoratet for naturforvaltning har fått i oppdrag å utarbeide forslag til *rikspolitiske retningslinjer for Agderkysten*, tilsvarende de rikspolitiske retningslinjene for Oslofjorden. Rogaland og Hordaland fylker omfattes ikke. Her er det valgt en håndtering gjennom regionale kystsonerplaner, som skal forankres som fylkesdelplaner. Etter godkjenning i Miljøverndepartementet vil disse planene også gi nasjonale og regionale føringer for saksbehandlingen.

Den nye ordningen med *rapportering av dispensasjoner* i 100-metersbeltet langs sjøen har etter tre halvårslige rapporteringsrunder blitt innarbeidet. Ordningen skal fortsette framover. Det skal foretas halvårlig rapportering fra kommunene til fylkesmennene, og fylkesmennene sender sin sammenfatning til Miljøverndepartementet innen 1. april og 15. oktober hvert år, jfr. Miljøverndepartementets brev av 2. mars 2000.

Strandområdene har nasjonal interesse

Kyst- og strandstrekningene er svært attraktive for allmennhetens ferdsel og friluftsliv. Dessuten knytter det seg ofte viktige naturverdier, landskapshensyn

¹ Med strandsonen forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig. (Definisjonen er hentet fra Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.)

og kulturminneinteresser til strandområdene. Strandområdene har derfor nasjonal interesse.

Kystområdenes betydning er framhevet av Stortinget ved flere anledninger. Samarbeids-regjeringens politikk bygger på *Semerkklæringen*. I denne erklæringen uttales det at Regjeringen vil kartlegge utviklingen og sikre allemannsretten og allmennhetens adgang til naturområder og strandsonen.

På bakgrunn av de nasjonale interesser som knytter seg til strandområdene, er det svært viktig å holde områdene mest mulig åpne og tilgjengelige for allmennheten.

Uheldig utvikling i strandområdene

Til tross for at bygging i 100-metersbeltet langs sjøen har vært underlagt et generelt byggeforbud siden 1965, har det likevel skjedd en omfattende bygging i de nære strandområdene. Kysten fra svenskegrensen til og med Telemark, og Sørlandskysten er utsatt for et særlig sterkt arealpress. Undersøkelser viser at det fortsatt skjer omfattende bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Riksrevisjonen har nylig foretatt en undersøkelse om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Undersøkelsen viser at det i perioden 1982-1999 er godkjent 8.100 nye bygninger, inkludert erstatningsbygg, i kystkommunene i Østfold, Oslo, Akershus, Vestfold, Telemark og Aust-Agder. Sammenligning av perioden 1982-1987 og 1994-1999 viser at antall nye fritidsboliger ble fordoblet og antall naust, uthus og garasjer ble firedoblet i siste periode. Undersøkelsen avdekker store variasjoner mellom kommunene. Dessuten dokumenteres det at byggingen reduserer inngrepsfri strandstrekning. Det framgår videre at mye bygging skjer på grunnlag av planer, og at det er vedtatt kommuneplaner og reguleringsplaner som gir muligheter for framtidig utbygging i 100-metersbeltet i de nevnte kommunene. For øvrig framgår det at det for tiden godkjennes mer utbygging i resten av landet enn i området fra svenskegrensen til og med Telemark.

Rapporteringen til Miljøverndepartementet av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen viser også at det fortsatt er et betydelig press på strandsonen. Siste rapportering viser at det på landsbasis blir registrert nærmere 1000 søknader om dispensasjon pr. halvår, og omtrent 75 prosent innvilges. Langs Oslofjorden og Sørlandskysten dominerer de mindre tiltakene, mens det lenger vest og nord gis tillatelse til flere nye bygg.

Forbud i 100-metersbeltet

Etter plan- og bygningslovens § 17-2 er det et generelt *forbud* mot bygging og fradeling i

100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder for oppføring av bygning, konstruksjon, anlegg og innhegning, og for vesentlig endring av slike innretninger. Forbudet gjelder også for fradeling av ubebygdelig del av eiendom.

Byggeforbudet vil i praksis gjelde områder som er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel. Slike områder vil da være underlagt en overlappende beskyttelse mot inngrep.

Byggeforbudet kan fravikes gjennom planer og dispensasjoner.

Planlegging og innsigelse

Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke i områder som omfattes av reguleringsplan eller områder som i arealdelen av *kommuneplanen* er lagt ut til byggeområder. Forbudet gjelder heller ikke tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt om spredt utbygging i kommuneplanens arealdel.

Det er imidlertid forutsatt at byggeforbudet skal fungere som en retningslinje for kommunenes planlegging. Ved planleggingen av strandområdene må kommunen ta hensyn til det.

Det vises også til de *rikspolitiske retningslinjer* for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, som gjelder for kystkommunene i Østfold, Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold og Telemark. Retningslinjene skal legges til grunn for planleggingen etter plan- og bygningsloven.

Mye bygging i strandsonen skjer etter plan. Det er derfor grunn til å presisere at målet om å begrense bygging i strandsonen også gjelder i forhold til planleggingen. Arealplanleggingen er primært et *kommunalt ansvar*, men kommunene må i sitt planarbeid ta hensyn til nasjonale mål og interesser. Ansvaret for å ivareta det nasjonale målet om å begrense ytterligere bygging i strandsonen påhviler i utgangspunktet den enkelte kommune. Kommunene må ved utarbeidingen av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner som berører 100-metersbeltet/strandsonen, ta hensyn til det nasjonale målet om å begrense ytterligere bygging her.

Fylkesmannen og fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale mål og interesser ivaretas i den kommunale arealplanleggingen. De må bistå kommunene i arbeidet og gi merknader og innspill til kommunale planforslag, slik at uheldig utbygging i strandsonen unngås. Der planer legger opp til bygging i strid med de nasjonale interesser som knytter seg til strandsonen, må fylkesmannen eller fylkeskommunen reise innsigelse slik at saken må sendes Miljøverndepartementet til avgjørelse.

Dispensasjoner

Kommunen kan gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslovens § 7 dersom det foreligger *særlige grunner*.

Hensikten med byggeforbudet i 100-metersbeltet er den samme i dag som da forbudet ble lovfestet i 1965. Forbudet skal styre arealutviklingen i kystområdene av hensyn til de viktige interessene som knytter seg til disse områdene. Som det framgår foran er strandsonen definert som et område av nasjonal interesse, og ytterligere bygging i strandsonen skal begrenses.

Det skal vises stor varsomhet med å gi dispensasjon i områder som er gitt et spesielt vern. 100-metersbeltet langs sjøen er gitt et slikt spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse som er direkte tatt inn i plan- og bygningsloven. Spørsmålet om det foreligger særlige grunner som åpner mulighet for dispensasjon, må vurderes mot denne bakgrunnen. Hensikten med forbudet er at den nære strandsonen skal holdes fri for inngrep ut fra de interessene som knytter seg til denne sonen; som friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner m.v.

Det er igjen grunn til å minne om de spesielle *saksbehandlingsregler* som gjelder for behandlingen av dispensasjonssøknader, jfr. plan- og bygningslovens § 7 tredje ledd.

Kommunens vedtak om dispensasjon kan påklages til fylkesmannen. Fylkesmannen og fylkeskommunen kan dessuten påklage dispensasjonsvedtak, jfr. plan- og bygningslovens § 15. Der fylkesmannen benytter denne klageretten, avgjøres saken av settefylkesmann.

Byggesaksreglene i plan- og bygningslovens kapittel XVI, § 93 flg. og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker hører under Kommunal- og regionaldepartementet. Reglene for bygging i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder uavhengig av byggesaksbestemmelsene. Alle tiltak i strid med byggeforbudet eller foreliggende plan krever søknad etter plan- og bygningslovens § 7 uavhengig av unntakene fra søknadsplikt i saksbehandlingsforskriften.

Ulovlige tiltak

Fortsatt er ulovlige tiltak i strandsonen et stort problem. Reglene om ulovlig byggearbeid og sanksjoner framgår av plan- og bygningslovens kap. XIX, § 113 flg. Det vises til Kommunal- og regionaldepartementet rundskriv H-3/01 Om reaksjoner mot ulovligheter etter plan- og bygningsloven.

Kommunen har som ansvarlig plan- og byggesaksmyndighet plikt til å følge nøye med på hva som skjer i strandsonen og sørge for at plan- og bygningsloven håndheves. Fylkesmannen må fortsatt holde intensiv kontroll med hva som skjer av tiltak i strandsonen for å sikre at nasjonale målsettinger blir ivarettatt.

Bergen kommune – innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse – reguleringsplan R 1.749.02.00 – vestre innfartsåre til Bergen

2001/2457 180602

Sammendrag: I forbindelse med regulering av tunnel kan det med hjemmel i pbl § 26 vedtas reguleringsbestemmelser som setter bestemte grenser som ikke kan overskrides når det gjelder luftkvalitet i området. Bestemmelsene må imidlertid være entydig og bl.a angi konkrete grenseverdier for ulike forurensningskomponenter som ikke kan overskrides. Vedtagelse av nye vilkår etter at tunnelanlegget er bygget vil normalt ikke få virkning for eksisterende anlegg.

Saken er oversendt departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2, fordi Statens vegvesen Hordaland har reist innsigelse mot endring av planbestemmelse som forutsetter installasjon av renselanlegg i veitunnelanlegg som supplement til ventilasjonsanlegg.

Miljøverndepartementet viser til at det generelt vil kunne vedtas reguleringsbestemmelser som begrenser forurensning fra veg gjennom bestemte emisjonsnormer. Den aktuelle reguleringsbestemmelsen er imidlertid utformet slik at den ikke tilfredstiller lovens krav til entydighet. Nye reguleringsbestemmelser vil normalt ikke få virkning for anlegg som allerede er bygget. Departementet stadfester ikke den nye reguleringsbestemmelsen i § 5, og innsigelsen fra Statens vegvesen er derved tatt til følge.

Bakgrunn for saken

Bergen kommune godkjente i bystyremøte den 29.11.1999 endring av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for riksvei 555 – parsell Nygårdstangen – Gravdal, plan R 1.749.02.00. Opprinnelig plan ble egengodkjent av kommunen den 25.04.1988. Den endring som nå er godkjent medfører ingen endringer i plankartet, det er kun reguleringsbestemmelse § 5 som er foreslått endret.

Gjeldende § 5 lyder slik :

«Ventilasjon av veitunnelanlegg skal skje i samsvar med gjeldende normer»

Forslag til ny § 5, som det er reist innsigelse mot, lyder slik :

«Ventilasjon av veitunnelanlegg skal skje i samsvar med normer for miljø og helse. Ventilasjonsanlegg skal suppleres med rensing i de perioder dette er nødvendig for å opprettholde god luftkvalitet.»

Da forslaget ble utlagt til offentlig ettersyn hadde ny § 5 i tillegg følgende passus; *«Tiltakshaver har ansvar for finansiering og drift av tiltaket, og frist for gjennomføring er innen ferdigstillelse av anlegget.»* Dette tillegg ble strøket etter høringsprosessen.

Administrasjonen har i sin innstilling til Bergen Formannskap redegjort for at den handlingsplikten man ønsker er at vegvesenet pålegges innkjøp, installering og drift av elektrostatiske rensfiltre/rensing i tunnellopet mot Nygårdstangen ut over «gjeldende normer». Fylkesmannen har informert om at gjeldende forskrifter om luftkvalitet og støy tilsier at vegholder plikter å gjennomføre tiltak dersom tiltaksgrensene overskrides, men at luftkvaliteten ved nærliggende skoler og institusjoner på Nygårdstangen neppe vil være så dårlig at grenseverdiene for tiltak etter den nye forskriften overskrides. Som en følge av nye EU-direktiv skal imidlertid forskriften nå revideres, særlig mht svevestøv. Selv om forskriften om grenseverdi for luftforurensning regulerer vegholders plikt til å iverksette tiltak når forholdene tilsier det, anbefaler administrasjonen at ny reguleringsbestemmelse vedtas. Begrunnelsen er at mulige rettingstiltak, når det måtte vise seg nødvendig, da vil være formalisert gjennom en godkjent reguleringsplan. Det vises også til at fylkesmannen har stilt spørsmål om endring av reguleringsplanen vil få rettsvirkning i denne saken. På bakgrunn av spørsmålet om rettsvirkning, og den kjensgjerning at anlegget nå er åpnet vil kommunen ikke foreslå noen rekkefølgebestemmelse i den nye paragrafen.

Statens vegvesen Hordaland, har reist innsigelse mot planendringen i brev av 07.09.1998, og utdypet denne ved brev av 16.02.2000.

Det legges til grunn at vedtaket innebærer et krav om installasjon av elektrostatisk rensfilter også i tunnellopet mot Nygårdstangen, da det allerede er installert rensfilter mot Møhlenpris. Slik rensing vil utelukkende rense luften for svevestøv (PM₁₀). Kommunens vedtak presiserer ikke hvilken form for rensing som kreves. Vedtaket etterlater også tvil om hvem som skal bestemme begrepet «god luftkvalitet», og hvem som skal beslutte nødvendigheten av rensing.

Vegvesenet mener at vedtaket ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl), og dernest at et slikt vedtak ikke kan gis tilbakevirkende kraft. Dersom det blir lagt til grunn at reguleringsbestemmelsen har tilstrekkelig hjemmel, og at endringen kan gis tilbakevirkende kraft, reises innsigelse mot endringen. Sistnevnte begrunnes med den betydelige usikkerhet som knytter seg så vel til behov for rensing, som effekten av rensfiltrene og deres driftsstabilitet. Statens vegvesen har fått støtte fra Norsk institutt for luftforskning for sitt forslag om å ikke etablere elektrostatisk rensfilter i tunnellopet mot Nygårdstangen før behovet er nærmere utredet, og før effekten av rensfiltre blir dokumentert. Før en vil påta seg å installere rensfilter også i dette tunnellopet vil vegvesenet forutsette faglig støtte for at slik rensing vil ha effekt, og at denne står i et rimelig forhold til investerings- og driftskostnader. Renseanlegget i tunnellopet vil koste anslagsvis 15-20 millioner, og vil dertil medføre betydelige driftskostnader. Statens vegvesen er av den oppfatning at eventuell effekt av rensfiltre vil være marginal i forhold til for eksempel den reduksjon av svevestøv som forventes som følge av de tiltak som vil bli iversatt for å begrense bruk av piggdekk vinterstid, særlig i byområder. Vegvesenet har forpliktet seg til å iverksette et måleprogram for å fremskaffe data om virkningen av det anlegget som allerede er installert, og har *tilrettelagt* for fremtidig installasjon av rensfilter også i det aktuelle tunnellopet. Dersom det dokumenteres at rensfiltre gir helse/miljøgevinst av betydning, vil installasjon senere kunne foretas.

Vegvesenet påklager også vedtaket da det hevdes at vedtaket er ugyldig. Det vises til at angjeldende vilkår ikke kan anses å *fremme eller sikre formålet med reguleringen* slik pbl. § 26 forutsetter. Reguleringens formål er fremføring av veganlegg, mens angjeldende vilkår er knyttet til et ønske om å bedre luftkvaliteten i Bergen generelt. Under enhver omstendighet hevdes at reguleringsmyndighetene ikke kan stille

krav mht forurensning utover det som følger av normer/regler med hjemmel i forurensningsloven. Forurensningsloven må ha forrang fremfor pbl og reguleringsbestemmelser etter § 26, jf prinsippet om at en spesiallov i kollisjonstilfeller må ha forrang i forhold til en generell lov. Når det gjelder forholdet mellom pbl og forurensningsloven vises det også til pbl. § 80. Der fremgår at kommunen i tilknytning til fare eller ulempe ved bygning kan stille de særskilte krav som finnes påkrevd ut over det som følger av bestemmelser pbl, men i siste punktum er det presisert at reglene i forurensningsloven gjelder istedenfor dersom faren eller den særlige ulempe skyldes forurensning eller avfall.

Vegvesenet mener videre at når det gjelder forurensning fra veg, jf forurensningsloven § 5 første ledd, er det «Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy» av 30 mai 1997, som må legges til grunn for utredning og eventuelle tiltak. Kompetansen til å stille krav knyttet til reduksjon av forurensning må tilligge forurensningsmyndigheten og ikke kommunen. Også Kgl.res av 30 mai 1997 som lå til grunn for forskriften hevdes å gi holdepunkter for at andre og strengere bestemmelser ikke kan gis i form av reguleringsbestemmelser, da en fremhever at det er et viktig mål å unngå dobbeltregulering. Regjeringen forutsatte at den myndighet som tilligger helsemyndigheten etter lov 19.11.1998 om helse-tjenesten i kommunene til å treffe enkeltvedtak, ikke skulle benyttes til å gi pålegg om oppnåelse av strengere grenseverdier enn etter forurensningsforskriften. Etter vegvesenets syn vil de samme hensyn tale mot at den enkelte kommune skal kunne stille strengere krav enn etter forurensningsforskriften. Idet forurensning fra veg er forutsatt behandlet innenfor forurensningslovens rammer, vil det ikke være i samsvar med lovens system om særskilte vilkår på dette området kan fastsettes i reguleringsbestemmelser etter pbl.

Avslutningsvis hevdes at reguleringsendringen ikke kan gis tilbakevirkende kraft, og vil derfor ikke medføre noen plikt for utbygger til å oppfylle slike tyngende vilkår. I den sammenheng vises til pbl § 31 nr. 1, jf § 93 første ledd litra j, som sier at endelig reguleringsplan er straks bindende for veg. Med utgangspunkt i slik endelig plan er veganlegg RV 555 Vestre innfartsåre til Bergen, herunder Nygårdstunnelen, for lengst startet opp og også delvis ferdigstilt, alt i samsvar med avgitt byggemelding. På den bakgrunn stiller Statens vegvesen seg uforstående til at det på dette stadiet vedtas reguleringsendring som innebærer tyngende vilkår for utbygger i forhold til gjeldende plan og akseptert byggemelding.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å gjennomføre mekling fordi konfliktpunktene er av juridisk art. I sin oversendelse av saken klargjør fylkesmannen at kommunens planvedtak ikke kan påklages, da innsigelsen medfører at det ikke er fattet et endelig planvedtak før departementet eventuelt har stadfestet planendringen. Når det gjelder rammen for hvilke reguleringsbestemmelser som kan fastsettes, legger fylkesmannen til grunn at det kan gis reguleringsbestemmelser om at ventilasjon av veitunnelanlegg skal skje i samsvar med normer for miljø og helse. Det vises til ordlyden i § 26, pbl's formålsparagraf, omtalen i forarbeidene til pbl og uttalelse av 10.07.2000 fra Justisdepartementets lovavdeling vedrørende reguleringsbestemmelser om støy.

Avslutningsvis antar fylkesmannen at spørsmålet om endring en av reguleringsplanen ikke vil få noen praktisk betydning i denne sak, da en reguleringsendring ikke kan gis tilbakevirkende kraft jf pbl. § 31. Arbeidet med veianlegget for RV 555 Vestre innfartssåre, herunder Nygårdstunellen, er tilnærmet ferdigstilt i samsvar med byggemelding for veganlegget.

Departementets merknader

Fylkesmannen har skissert riktig fremgangsmåte mht avgjørelse av innsigelse i forhold til vegvesenets klage på vedtaket. Vi viser også til rundskriv T-5/95 om bruk av innsigelser i plansaker, der det fremgår at innsigelse både kan gå på realiteten i planen eller på formelle forhold (s. 9).

Departementet skal derfor i denne sak ta stilling til om angjeldende planbestemmelse har hjemmel i loven, og i så fall om den kan gis tilbakevirkende kraft. Dersom formelle forhold ikke er til hinder for å stadfeste planendringen, må departementet vurdere hvorvidt pålegg om rensing i denne sak skal stadfestes, til tross for den usikkerhet om rensinstallasjonens effekt som Vegvesenet påpeker.

Spørsmålet om lovhjemmel

En reguleringsbestemmelse er en integrert del av en reguleringsplan, og må ligge innenfor de rammer som § 26 oppstiller. Første og annet punktum lyder: *Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen.*

Omhandlede reguleringsbestemmelse lyder (endringen er satt i kursiv) : « Ventilasjon av vei-

tunnelanlegget skal skje i samsvar med normer for miljø og helse. *Ventilasjonsanlegg skal suppleres med rensing i de perioder dette er nødvendig for å opprettholde god luftkvalitet.*»

Miljøverndepartementet legger til grunn at bestemmelsen om rensing, må forstås som et vilkår for å bruke vegtunnelen i visse perioder. Plikten til å rense luften i tunnelanlegget vil indirekte pålegge en plikt til å installere og drifte et rensanlegg med slike egenskaper at dette kan redusere luftforurensningen til et nivå som er definert som «god luftkvalitet».

Om bestemmelsen har hjemmel i loven må vurderes på bakgrunn av de bestemmelser som legger rammer for innholdet i en reguleringsplan, det vil si definisjonen av reguleringsplan med bestemmelser i § 22, reguleringsformål og reguleringsbestemmelser i §§ 25 og 26, kravet til entydighet og klarhet i pbl. § 27-1 og kravet om påregnelig gjennomførbarhet av bestemmelsen innen rimelig tid, jf § 23 annet ledd.

Vegvesenet har ved påstand om ugyldighet i stor grad argumentert med momenter av mer generell karakter som etter deres syn vil være til hinder for å gi reguleringsbestemmelser som setter vilkår knyttet til luftforurensing. Departementet vil derfor først vurdere om påberopte innvendinger av mer generell karakter hindrer denne type reguleringsvilkår. Deretter vil en vurdere den konkrete bestemmelsen som er foreslått.

Om det generelt kan sies å ligge innenfor § 26 å gi bestemmelser om luftrensing

I likhet med fylkesmannen legger Miljøverndepartementet til grunn at ordlyden i § 26 åpner for å kunne gi reguleringsbestemmelser som forutsetter installasjon av et luftrensningsanlegg som vilkår for å ta i bruk en tunnel. Å redusere ulemper ved den arealbruk som tillates gjennom plan, gjennom å fastsette vilkår gjennom planbestemmelser, vil normalt anses som en integrert del av det å fremme selve reguleringsformålet, forutsatt at vilkårene ikke motvirker selve reguleringsformålet. Slike bestemmelser kan for eksempel være avgjørende for å få en plan vedtatt. En viser i den sammenheng både til formålsparagrafen som forutsetter at man gjennom planlegging skal legge til rette for at arealbruk blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet, og til rettspraksis. I kjennelse vedrørende et naturreservat i Gaulosen (Rt. 1993 s. 278) gir Høyesterett klare signaler om at reguleringsbestemmelser ikke behøver å fremme reguleringsformålet i snever forstand, slik vegvesenet i denne sak synes å legge til grunn. I

dommen sies bl.a « *Det er derfor åpenbart at det må være hensiktsmessig at vilkår etter § 26 kan fastsettes også under hensyn til tilstøtende arealer og til de interesser som totalt sett knytter seg til de områdene det gjelder*». Og videre ; « *Det vesentlige synes å være at det ikke skal gis reguleringsbestemmelser som motvirker reguleringsformålet. Bestemmelsen bør derfor forstås slik at det ikke kan gis bestemmelser som vanskeliggjør en forsvarlig utnyttelse av området til det reguleringsformål som er fastsatt.*»

Tidligere forvaltningspraksis har riktignok vært tilbakeholden mht å tillate reguleringsbestemmelser knyttet til grenseverdier for utslipp, da en i det vesentlige synes å ha lagt for stor vekt på en sammenlikning med opprekningen av lovlige reguleringsbestemmelser i tidligere bygningslov. Justisdepartementets lovavdeling har imidlertid ved brev av 10.07.2000 foretatt en nærmere tolkning av pbl § 26 med sikte på å avklare i hvilken utstrekning bestemmelsen gir hjemmel for å fastsette bindende normer for støyutslipp fra virksomheter. Lovavdelingen kom til at man med hjemmel i pbl § 26 kunne sette som vilkår at bruken av et areal eller bygning ikke kan være slik at støyutslippet overskrider nærmere fastsatte grenser (Planju§§ nr.2-2000). Miljøverndepartementet slutter seg til lovavdelingens vurdering. I forhold til begrunnelsen; lovens ordlyd, ulike forarbeider og reelle hensyn, vil det etter vårt syn stille seg likedan i forhold til emisjonsnormer knyttet til luftkvalitet. Generelt vil en således legge til grunn at det ved planlegging kan vedtas reguleringsbestemmelser knyttet til emisjonsnormer, for eksempel at bruken av en innretning/tiltak ikke må utløse forurensning som overstiger nærmere bestemte grenser.

Statens vegvesen har i saken også hevdet at det uansett ikke kan settes strengere krav etter pbl § 26 enn hva som er regulert i forurensningsloven med forskrifter. Dette standpunkt deler ikke departementet. Plan- og bygningsloven har ikke slike begrensninger. Forholdet mellom pbl og forurensningsloven er omtalt i Ot prp. nr. 56 (1984-85), bla. s. 97. Der fremgår at «*Plan- og bygningsloven inneholder regler som langt på vei sikrer at hensynet til å motvirke forurensninger blir ivaretatt under planleggingen. Hensynet til å motvirke forurensninger kan alltid nyttes som et avgjørende argument for de bestemmelser man treffer i planen. Forskrifter om forurensning vil gjøre tjeneste som planforutsetning.* Departementet legger til grunn at forurensningsloven og pbl hver på sin side kan regulere forhold av forurensningsmessig karakter. Vi kan heller ikke se at pbl er til hinder for at det med hjemmel i pbl kan vedtas strengere bestemmelser enn det som kan fastsettes gjennom utslippstill-

telse, konsesjonsbestemmelser m.m. Også gjeldende forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy forutsetter at det kan foreligge overlappende kompetanse hos ulike myndigheter og etter ulike lovverk. Vi viser i den sammenheng til kommentarene til forskriftens § 1 som lyder : « *Forskriften utløser kartlegging av miljøtilstanden og pålegger tiltak overfor eksisterende miljøproblemer i de områdene der grenseverdiene overskrides. Ut fra hensynet til helse og trivsel er det ønskelig at luftforurensnings- og støynivå reduseres til lavere nivåer enn hva grenseverdiene her angir. Grenseverdiene er derfor å betrakte som minstekrav i forhold til eksisterende virksomhet. For planlegging av ny virksomhet/nye anlegg og for eksisterende virksomhet der annet regelverk kommer til anvendelse, skal strengere miljønormer, uttrykt for eksempel gjennom retningslinjer til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, retningslinjer for industristøy m.v., legges til grunn*» . En gyldig reguleringsbestemmelse kan altså være strengere enn det som fremgår av forurensningsloven, tilhørende forskrifter eller det forurensningsmyndigheten vil kunne gi pålegg om. Hvorvidt forurensningsmyndighetene også har kompetanse til å gi pålegg/konsesjon vedrørende et bestemt område, er ikke til hinder for at kommunen *kan* vedta reguleringsbestemmelser på samme felt.

Om den aktuelle reguleringsbestemmelsen har tilstrekkelig lovhjemmel

I tillegg til de rammer som er gjennomgått ovenfor jf § 26 vil den konkrete reguleringsbestemmelsen også måtte tilfredstille lovens krav til entydighet. Bestemmelsen forutsetter luftrensing i tunnellop i perioder der dette *er nødvendig for å opprettholde god luftkvalitet*. Miljøverndepartementet mener at begrepet «god luftkvalitet» ikke tilfredsstiller loven krav til entydighet jf § 27-1 første ledd. Dersom man skal vedta bestemmelser knyttet til luftkvalitet må det etter departementets syn fremgå av bestemmelsen hvilke grenseverdier som ikke skal overskrides. En antar at det dertil må henvises til hvilken målemetoder som skal nyttes. Grenseverdiene som sådan kan enten være fastsatt av kommunen i plan eller ved henvisning til grenseverdier fastsatt i gjeldende forskrifter om luftkvalitet. Angjeldende reguleringsbestemmelse sier for øvrig ingenting om hvilke forurensningskomponenter som må reduseres gjennom rensing. At kommunen til enhver tid skal kunne definere innholdet i vilkåret, slik den nye bestemmelsen åpner for, er etter vårt syn ikke et tilstrekkelig entydig vilkår, jf § 27-1 og § 26. På denne bakgrunn legger Miljøverndepartementet til grunn at foreslått bestemmelse er i strid med vilkåret om entydighet i pbl. § 27-1, og reguleringsbestemmelsen har således ikke hjemmel i pbl.

Om rettsvirkning av planendring/nye reguleringsbestemmelser – tilbakevirkende kraft

I og med at reguleringsbestemmelsen ikke anses gyldig er det ikke nødvendig å vurdere rettsvirkningene av planendringen. En finner likevel grunn til å ta opp denne problemstilling da kommunen synes å legge til grunn at et nytt vilkår ville fått umiddelbar virkning.

I utgangspunktet følger det av § 31 om virkninger av reguleringsplan, at en ny reguleringsplan er straks bindende for de tiltak som bestemmelsen nevner innenfor planens område. Bestemmelsen skal forstås slik at det er dersom man vil gjennomføre nye tiltak jf oppregningen, at planen skal følges. Tiltak som allerede er bygget vil således i utgangspunktet fremdeles fremstå som lovlig, selv om ny plan angir andre reguleringsformål eller vilkår. En kan således ikke vedta nye vilkår som gjennom planvedtaket alene hindrer eksisterende bruk av bygg eller anlegg. En vil likevel ikke utelukke at en reguleringsplan kan få virkning også for eksisterende forhold. For eksempel vil en i reguleringsplaner for omlegging av vegnett, som innebærer at trafikken øker vesentlig, kunne gi reguleringsbestemmelser som innebærer at en eksisterende tunnel også rustes opp før omleggingen kan gjennomføres.

Revisjon av gjeldende forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy

Departementet vil ellers informere om at gjeldende forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy av 1. juli 1997, fortiden er under revisjon, bl.a. for å gjennomføre tre EU-direktiver som setter nye grenseverdier for konsentrasjonene av svevestøv (PM₁₀), svoveldioksid (SO₂), nitrogendioksid (NO₂), bly (Pb), benzen (C₆H₆) og karbonmonoksid (CO) i luft. Forskriften vil bli erstattet med en ny forskrift om lokal luftkvalitet som vil fastsettes juridisk bindende krav til luftkvalitet. Gjeldende grenseverdier for støy vil bli videreført i en egen forskrift. Kravene i den nye forskriften vil være strengere enn i dagens forskrift, og omfatte i tillegg stoffer som ikke tidligere har vært regulert. Grenseverdiene skal være oppfylt innen henholdsvis 2005 og 2010, avhengig av hvilket stoff det dreier seg om.

I motsetning til gjeldende forskrift som kun gjelder ved enkelte bygninger, så vil den nye forskriften gjelde for all utendørs luft. Anleggseier vil være ansvarlig for at kravene i forskriften overholdes.

Vedtak

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 finner ikke departementet å kunne stadfeste bystyrets vedtak i møte den 29.11.1999 om endring av reguleringsbestemmelse til reguleringsplan for Vestre innfartsåre til Bergen.

Høyesterettsdom av 030602, plan- og bygningsloven § 33

Sammendrag: Saken gjelder spørsmål om gyldigheten av et midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33 og krav om erstatning.

Saken reiste for det første spørsmål om vedtaks-kompetansen etter § 33 om bygge- og deleforbud kan delegeres. Høyesterett uttaler at kompetansen ligger hos «det faste utvalget for plansaker selv», og kan ikke delegeres.

Videre var det spørsmål om en gitt byggetillatelse gir vern mot senere midlertidig byggeforbud eller omregulering. Høyesterett kom til at verken ny

regulering eller byggeforbud kan gis virkning i forhold til en rettskraftig byggetillatelse.

Høyesterett fant at kommunen hadde opptrådt uforvarlig og at saksbehandlingsfeilene som var begått var erstatningsbetingende.

Dommen er i sin helhet gjengitt på Re§pons.

Saksbehandlingsprosess for dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven

00/2899 070302

Sammendrag: Spørsmål om anbefalt saksbehandlingsprosess i kommunen når det gjelder dispensasjonssaker etter plan- og bygningslovens § 7 som også krever behandling etter jordloven er tidligere gitt i brev av 4. mai. 1998. Departementet gir her en nærmere begrunnelse for hvorfor saken bør forhåndsvurderes etter plan- og bygningsloven først, og utdyper i hvilke tilfeller saken bør behandles etter jordloven før fylkesmannen gir sin uttalelse om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

I brev av 4. mai 1998 ga Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet en felles anbefaling om behandlingsrekkefølge for ovennevnte saker. Anbefalingen var bl.a motivert ut fra ønske om å unngå behandling etter jordloven der dette var unødvendig, men også for å unngå at søker fikk forventninger om fradeling /bygging etter at saken var behandlet etter jordloven, for deretter å få avslag etter at saken var behandlet etter plan- og bygningsloven.

Fylkesmannens argumenter for eventuelt å anbefale omvendt prosess som hovedregel, dvs at saken alltid bør behandles som sak etter jordloven før vurdering etter pbl. § 7 synes å være :

- at det gjennomgående påløper et vesentlig høyere gebyr ved behandling etter pbl. § 7 enn behandling etter jordloven.
- at behandlingen etter jordloven antas å være raskere.
- at det for søkeren sjeldent er aktuelt å gå videre med en dispensasjonssøknad i forhold til pbl dersom fradeling/omdisponering ikke blir tillatt etter jordloven.
- at det for søkeren også er en fordel at saken blir avklart etter annen sektorlovgivning på et tidlig stadium, for eksempel spørsmål om avkjørings-tillatelse etter vegloven.

Avslutningsvis skrives følgende:

«Fylkesmannen registrerer for øvrig at departementet i sitt brev av 04.05.1998 avslutningsvis uttaler at kommunen bør ha behandlet saken etter jordloven før dispensasjonssøknaden sendes fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret til uttalelse. Vi finner dette noe uklart. Etter vårt skjønn er det ikke nødvendig med mindre vedtakskompetansen i den aktuelle saken ligger hos

fylkesmannen / fylkeslandbruksstyret. Dersom departementet ikke finner å kunne gi sin tilslutning til vår anbefaling til kommunene, ber vi nærmere opplyst hva det her siktes til.

Utgangspunktet for ovennevnte sitat er følgende: Før det faste utvalg for plansaker (planutvalget) kan vedta å gi dispensasjon fra kommuneplanens LNF-område, følger det av pbl. § 7 siste ledd, at fylkeskommunen og statlige myndigheter, hvis saksområde blir direkte berørt, skal være gitt høve til å uttale seg. Normalt vil det derfor være et saksbehandlingskrav at fylkesmannens landbruksavdeling uttaler seg til dispensasjonssaker knyttet til LNF-områder, dersom landbruksinteresser berøres i saken. Selv om landbrukskontoret i kommunen allerede har uttalt seg om landbrukshensyn i saken, eller fattet vedtak om å gi samtykke til omdisponering etter jordloven, så skal søknad om dispensasjon fra plan, jf pbl. § 7, sendes fylkesmannen til uttalelse, før kommunen kan treffe vedtak om å gi dispensasjon. Hvis saken av ulike grunner er behandlet etter jordloven først, og landbrukskontorets negative vedtak etter jordloven er anket til fylkesmannen, og denne har fattet vedtak etter jordloven, vil kravet om uttalelse fra statlig landbruksmyndighet allerede være oppfylt.

Når departementet uttalte at kommunen burde behandle saken etter jordloven før dispensasjonssøknaden etter pbl. § 7 ble sendt fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret til uttalelse, var det relatert til de saker som faktisk ble sendt fylkesmannen/ fylkeslandbruksstyret til uttalelse.

Et av departementets hovedpoeng var imidlertid at det ikke var nødvendig å sende saken til uttalelse til statlige myndigheter hvis kommunen etter en intern

kommunal høring kom fram til at det ikke var ønskelig å gi dispensasjon fra arealplanen. I slike tilfeller var det også unødvendig at saken ble formelt behandlet etter jordloven. Først dersom kommunens planutvalg, til tross for administrasjonens innstilling om å ikke gi dispensasjon, likevel ønsker å gi dispensasjon, er det nødvendig å sende saken på høring til statlige myndigheter, før planutvalget kan fatte et positivt vedtak. I slike tilfeller bør saken behandles etter jordloven før dispensasjonssaken etter pbl. sendes fylkesmannen for uttalelse. Det samme gjelder også i saker der administrasjonen etter den interne høringen i utgangspunktet anser det som ønskelig å gi dispensasjon. Departementets merknad i siste avsnitt i brev av 4 mai 1988, som fylkesmannen stiller spørsmål om, referer seg til saker nevnt i dette avsnitt.

I de tilfeller saken blir behandlet etter jordloven, og søkeren ikke får nødvendig samtykke med hjemmel i jordloven, kan det ikke gis dispensasjon etter pbl. § 7. Søker bør da gis anledning til å trekke dispensasjonssaken etter § 7, slik at man unngår videre saksbehandling og nytt gebyr etter pbl. § 7, i en sak der utfallet er gitt.

Dersom et negativt vedtak etter jordloven påklages og fylkeslandbruksstyret gir tillatelse ved behandling av klagen, må saken likevel behandles som dispensasjonssak etter pbl. § 7. «Høringsplikten» etter pbl. § 7 må imidlertid anses for å være oppfylt i forhold til landbruksmyndigheten, da statlig landbruksmyndighet allerede har vurdert saken gjennom klage etter jordloven. Det betyr likevel ikke at kommunen, som har kompetansen til å fatte vedtak etter pbl. § 7, må gi dispensasjon fra arealplanen. Kommunen har ingen plikt til å gi dispensasjon, selv om vilkåret om «særlige grunner» i § 7 anses oppfylt.

Hvilken fremgangsmåte som økonomisk vil fremstå som mest gunstig, sett fra søkers side, vil variere avhengig av hvilke utfall saken får ved behandling etter ulike lovverk. Verken departementenes anbefaling eller fylkesmannens forslag til annen rekkefølge fremstår som den rimeligste løsning i alle saker.

Hvis for eksempel landbrukskontoret gir samtykke etter jordloven og kommunen deretter ikke gir dispensasjon etter pbl, vil søker måtte betale 2 gebyrer. Bare ett gebyr påløper hvis kommunen etter sin interne høring innstiller på avslag overfor planutvalget og planutvalget kommer til samme resultat (unødvendig med vedtak etter jordloven). Det vil også kun påløpe ett gebyr hvis saken først behandles etter jordloven, og det ikke blir gitt samtykke etter jordloven (unødvendig med behandling etter pbl).

Hvilken behandlingsprosess som tidsmessig vil være mest gunstig er heller ikke entydig. Det vil, dels være avhengig av utfallet av behandlingen, og dels være avhengig av intern organisering og kommunikasjonslinjer på tvers av fagkontorene i kommunen, samt kapasitet og saksomfang ved ulike kontorer.

Oppsummering

Fylkesmannens henvendelse og vårt utkast til svarbrev er forelagt Landbruksdepartementet. Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet er enige om å fastholde vår generelle anbefaling om at angjeldende saker først bør forhåndsvurderes ut fra reglene i pbl. Som fylkesmannen også viser til, vil begrunnelsen for vedtatt arealbruk i plan normalt også innebære andre hensyn enn landbrukshensyn, og hensynet til landbruket kan være mer omfattende enn de vurderinger som er relevant for enkeltvedtak etter jordloven.

En kan likevel ikke utelukke at den enkelte kommune, ut fra administrativ organisering og kapasitet, eller ut fra sakens karakter eller av hensyn til gebyrsatser finner det mer hensiktsmessig å håndtere enkelte saker på andre måter. Det er et valg den enkelte kommune står fritt til å ta.

Gjennomgangen viser at det er mange forhold som kan påvirke valget av prosess i den enkelte sak. Vi kan likevel ikke se at en behandlingsrekkefølge slik fylkesmannen foreslår fremstår som mer hensiktsmessig i forhold til de fleste saker.

Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i pbl

00/3658 260202

Sammendrag: Kommunen reiser spørsmål om jordskifteretten kan fradele hytte- tomter/boligtomter etter jordskifteloven i strid med bindende arealplan. Miljøvern- departementet legger til grunn at fradeling av bolig- og hyttetomter, der dette er i strid med bindende arealplan, ikke kan gjennomføres uten at kommunen eventuelt har gitt dispensasjon fra plan, jf plan- og bygningslovens § 7, eller vedtatt ny bindende arealplan.

Fra en kommune har Miljøverndepartementet fått spørsmål om jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven kan etablere nye boligtomter og hytte- tomter uten samtykke/godkjennelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven, jf vedlagte brev.

Kommunen har pr. telefon opplyst at opprettelse av nye bolig- og fritidseiendommer skjer som ledd i jordskiftesak, der deler av landbrukseiendommen skal fradeles og overføres til andre driftsenheter som tilleggsjord. Dette skjer i LNF-områder der det etter plan- og bygningsloven ikke er tillatt å fradele tomter eller oppføre bygninger som ikke er nødven- dig for landbruksdriften.

Da jordskifteloven hører inn under Landbruksdepar- tementet ber vi om at Landbruksdepartementet vur- derer henvendelsen og svarer direkte til kommunen.

Miljøverndepartementets merknad:

Spørsmålet om fradeling av tilleggsjord etter jordskifteloven har vært vurdert tidligere, i forhold til daværende bestemmelse i jordloven § 2 g nr.2. I brev av 9. mai 1996 (vedlagt) til kommunen, fremgår at Miljøverndepartementet og Landbruksdepar- tementet var enige om at samtlige delingsprodukter måtte fremstå som selvstendige driftsenheter, eller bli tilknyttet andre driftsenheter, jf daværende bestemmelse. Jordskifteloven ble endret i 1998 slik at det ikke lenger skulle være til hinder for jordskif- terettens kompetanse, at bebyggelsen (tunet) etter fradelingen ikke lenger utgjorde en driftsenhet, for- utsatt at øvrige delingsprodukter skulle overføres til andre driftsenheter i landbruket i samsvar med for- målet i jordloven. For å oppnå dette ble jskl § 2g nr. 2 slettet, og ordet «dele» ble istedenfor inntatt i jskl § 2 f. På denne bakgrunn kan ikke Miljøverndepar-

tementet se at det er hjemmel i jordskifteloven for å fradele rene bolig- og hyttetomter i slik sak.

Når det generelt gjelder andre sakstyper etter jordskifteloven viser Miljøverndepartementet til Ot.prp. nr. 57 (1997-98) om endringer i jordskifteloven, kapittel 7.3. som omhandler forholdet mellom for- valtningen og jordskifteretten sin arbeidsoppgaver, der det heter :

« ...Offentlege styresmaktar si rolle er å regulere tilhø- vet mellom private og offentlege interesser – jordskifte- rettens rolle er, under omsyn til kva det offentlege til einkvar tid har bestemt om arealbruken i området, å regulere tilhøvet mellom dei private interessene i området med sikte på optimalisering av eigedoms- og bruksrettstilhøve. Skilet mellom kva jordskifteretten har kompetanse til og kva forvaltninga har kompetan- se til er i så måte heilt klårt.Ein konsekvens av større eller mindre grad av offentlege reguleringar i eit skiftefelt, er at jordskifteretten må få på det reine kva som gjeld og ikkje gjeld, eventuelt kva som vil koma til å gjelde i overskueleg framtid. Ein skifteplan som byg- gjer på føresetnader som er i strid med offentlege regu- leringar i området, vil vere ein bortkasta skifteplan. Det er dette som gjer at ein har samrådsregelen i gjeldande § 20 tredje ledd, som etter proposisjonen vil verte ny § 20 a.»

Miljøverndepartementet legger til grunn at fradeling av bolig- og hyttetomter, der dette er i strid med bin- dende arealplan, ikke kan gjennomføres uten at kommunen eventuelt har gitt dispensasjon fra plan, jf plan- og bygningsloven § 7, eller vedtatt ny binden- de arealplan. En viser også til jordskifteloven § 20 a 2. punktum.

Kommunen har tidligere fått tilsendt kopi av brevet

fra 1996 og forarbeidene til endring av jordskifteloven vedrørende § 2g nr.2 og ny § 2 f. Da det fremdeles hersker uklarhet om disse spørsmål ber vi Landbruksdepartementet vurdere spørsmålene etter jordskifteloven. Miljøverndepartementet ber om kopi av svaret til kommunen.

(Miljøverndepartementet gjør oppmerksom på at Landbruksdepartementet i ettertid ikke har hatt merknader til Miljøverndepartementets generelle vurdering av spørsmålet.)

Plan- og bygningsloven § 17-2- spørsmål om fradeling av etablerte festetomter

00/1228 171001

Sammendrag: Spørsmål om fradeling av etablerte festetomter og forholdet til delingsforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2 og eventuell arealdel i kommuneplan. Hvis festetomten er etablert uten at den er fradelt ved tildeling av selvstendig gårds- og bruksnummer må det søkes om delingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Fradeling av en slik festetomt må vurderes både etter § 17-2 og kommuneplanen. Hvorvidt festetomten er bebyggt eller ikke vil normalt være et avgjørende moment i de respektive vurderinger.

Spørsmålet vil fra departementets side bli besvart på generelt grunnlag. Fylkesmannen viser til utgangspunktet om at en eiendom ikke kan deles eller enheter opprettes for mer enn 10 år på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot loven, jf. pbl. § 63. I utgangspunktet legges til grunn at fradeling i 100 metersbeltet ikke er tillatt uten etter reguleringsplan eller dispensasjon. For øvrig stilles det spørsmål om kommunens samtykke til fradeling er påkrevd når skylddeling er avholdt og egne eiendommer er etablert. Spørsmålet en stiller er om kommunens samtykke til fradeling i realiteten vil innebære at delingssamtykke i så fall blir gitt 2 ganger. Det fremgår at det er snakk om 2 eiendomsenheter som ble bortfestet i 1952, der den ene er bebyggt med et bolighus og den andre er ubebyggt.

Gjennom senere telefonkontakt med fylkesmannen har en undersøkt i grunnboken, og fått opplyst at eiendommene ikke er fradelt med selvstendige bruksnummer. Av grunner som ikke er kjent ble således skylddelingsforretningen den gang ikke gjennomført.

Departementet vil bemerke:

Bortfeste av tomt etter tidligere regler, eventuelt etablering av festetomt der eiendomsenheten har fått

tildelt eget festenummer, men ikke fradelt ved eget gårds- og bruksnummer er i forhold til delingsloven /plan- og bygningsloven ikke likestilt med fradeling. Formelt sett skal derfor fradeling søkes kommunen jf. pbl. §§ 63 og 93 h.

I forhold til pbl. § 17-2 gjelder forbudet bl.a. oppføring av bygning eller fradeling av «ubebyggt del (parsell eller tomt) av eiendom». Det fremgår av forarbeidene til strandplanloven at forbudet mot deling er knyttet til vilkåret «ubebyggt». Fradeling av en bebyggt festetomt synes derfor ikke å være i strid med § 17-2. Fradeling av festetomt som ikke er bebyggt vil være i strid med forbudet i § 17-2 første ledd.

I tillegg til ovennevnte må delingssøknadene vurderes i forhold til gjeldende kommuneplan. Fradeling av en festetomt som allerede er lovlig bebyggt vil sjelden representere arealbruk i strid med gjeldende plan, dersom bruken av boligen/fritidshuset ikke endres ved fradeling, jf. pbl. § 20-6 annet ledd. Fradeling av en ubebyggt eiendom som er festet bort før plan- og bygningsloven trådte i kraft, men som ikke faktisk er fradelt vil formelt sett være i strid med kommuneplan som ikke tillater bebyggelse i området. I et slikt tilfelle vil det være nødvendig å vurdere dispensasjon både fra pbl. § 17-2 og fra arealdelen til kommuneplanen.

Dersom festetomtene er fradelt ved skylddelingsforretning som er gjennomført etter tidligere regler, dvs at festetomtene er utskilt og har fått eget gårds- og bruksnummer er det ikke nødvendig med samtykke fra kommunen slik også fylkesmannen antyder. At man har festet et areal, men verken bebygd

dette eller fått gjennomført skylddelingsforretningen fullt ut etter tidligere skylddelingslov, er forhold som av og til dukker opp og da er det etter ovennevnte, krav om delingstillatelse og vurdering i forhold til gjeldende planer og lovbestemmelser.

Vurdering av kommunen si sakshandsaming etter plan- og bygningslova i landskapsvernområde

01/3640 070202

Sammendrag: Søknad om kårbustad må handsamast både etter vernereglane for landskapsvernområde og etter reglane i plan- og bygningslova. Bandlegging etter plan- og bygningslova § 20-4 første ledd nr. 4 får ikkje sjølvstendig verknad ut over det som følgjer av vedtaket etter naturvernlova. Unntaket for landbruket etter § 17-2 har same rekkevidde som LNF-kategorien etter § 20-4 første ledd nr. 2. Unntak frå byggjeforbodet i § 17-2 gjeld for kårbustad som er naudsynt for drifta av gardsbruket.

I brevet vert det stilt spørsmål om kva plan- og lovgrunnlag kommunen skal handsame ei sak om kårbustad i landskapsvernområde etter. Det er opplyst at fylkesmannen har gjeve dispensasjon frå vernereglane i landskapsvernområde for kårbustaden. Bustaden er tenkt plassert i 100-metersbeltet langs sjøen, og det vert stilt spørsmål om kommunen til dømes kan nekte oppføring av kårbustad med heimel i plan- og bygningslova § 17-2 sjølv om fylkesmannen har gjeve dispensasjon frå vernereglane i landskapsvernområdet.

Miljøverndepartementet vil peike på at søknad om kårbustad må handsamast både etter vernereglane for landskapsvernområdet, og etter reglane i plan- og bygningslova. Reglane for landskapsvernområdet, som har heimel i naturvernlova, og dei reglane som følgjer av plan- og bygningslova gjeld side om side.

Fylkesmannen i NN har 10. april 2000 gjeve dispensasjon frå vernereglane i landskapsvernområde for kårbustaden. Dette vedtaket er ikkje påklaga og er såleis endeleg. Det ligg heller ikkje føre innvendingar mot vedtaket frå Direktoratet for naturforvaltning. På grunn av dette, og at det har gått lang tid sidan dispensasjonsvedtaket vart fatta, er det ikkje grunnlag for å gjere om dette vedtaket.

Søknaden om kårbustad må likevel handsamast etter plan- og bygningslova. Det går fram av plankartet at det gjeld eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut som bandlagt område etter plan- og bygningslova § 20-4 første ledd nr. 4, og at bandlegginga er gjort etter lov om naturvern. Rettsverknadene for eit slikt område følgjer direkte av vernereglane med heimel i naturvernlova. Bandlegginga etter plan- og bygningslova får ikkje sjølvstendig verknad ut over det som følgjer av vedtaket etter naturvernlova. Det vil då ikkje vere naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova i tillegg til dispensasjonen frå vernereglane.

På plankartet er det området som med skravur er vist som bandlagt område, i tillegg vist med grøn farge, som er fargen for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) etter plan- og bygningslova § 20-4 første ledd nr. 2. Bandlegging og LNF-kategorien kan ikkje nyttast i kombinasjon. LNF-markeringa får ikkje verknad i tillegg til bandlegginga. Det vert difor ikkje spørsmål om dispensasjon frå kommuneplanen i dette høvet.

Saka gjeld 100-metersbeltet der det i utgangspunktet er eit generelt byggjeforbod etter plan- og bygningslova § 17-2. Forbodet gjeld likevel ikkje for bygningar og andre tiltak som er naudsynte i landbruket, jfr.

§ 17-2 tredje ledd nr. 1. Spørsmålet vert då om ein kårbusad er eit bygg som er naudsynt i landbruket og som kjem inn under dette unntaket for landbruksbygg. Miljøverndepartementet har i praksis lagt til grunn at unntaket for landbruket etter § 17-2 har same rekkevidde som LNF-kategorien etter § 20-4 første ledd nr. 2. I Miljøverndepartementet sin vegleiar T-1382 s. 32-33 er det omtala kva LNF-kategorien omfattar og ikkje omfattar. Det framgår at kårbusader som er naudsynte av omsyn til drifta av gardsbruket normalt går inn under LNF-kategorien. Vidare framgår det at kårbusader som ikkje er naudsynte ikkje vert omfatta. Det vil difor vere avhengig av ei nærare vurdering i høve til den konkrete saka om det gjeld ein kårbusad som er naudsynt for drifta av det aktuelle gardsbruket. Unntaket frå byggjeforbodet i § 17-2 vil berre gjelde for kårbusad som er naudsynt for drifta av gardsbruket.

Miljøverndepartementet har ikkje grunnlag for å gå nærare inn i denne konkrete vurderinga. Det er kommunen sjølv må gjere den nærare vurderinga av saka, og i denne samanhengen må det og gjerast ei landbruksfagleg vurdering.

Dersom det gjeld ein kårbusad som ikkje går inn under unntaket frå byggjeforbodet i § 17-2, gjeld krav om dispensasjon. Det er ikkje kurant å få dispensasjon frå byggjeforbodet 100-metersbeltet, og ingen har krav på å få dispensasjon. Det er kommunen som kan gje dispensasjon, men etter sakshandsamingsreglane i § 7 skal fylkesmannen gis høve til å uttale seg før dispensasjon vert gitt.

Kommunen bør samrå seg med fylkesmannen i den vidare handsaminga av denne saka.

Henvendelse vedrørende oppføring av gjerder- plan- og bygningslovens § 20-6

02/182 140202

Sammendrag: Spørsmål om gjerder vil være i strid landbruks-, natur- og friluftsliv i kommuneplanens arealdel, jfr. plan- og bygningslovens § 20-6. Det er bare innhegning mot veg som er søknadspliktig, jfr. § 93 første ledd, bokstav g. § 20-6 andre ledd, første punktum fanger opp de tiltakene som er søknads- og meldeplichtige. Unntakene fra søknadsplikten etter SAK får ikke betydning for rekkevidden av kommuneplanen.

Vi viser til fylkesmannens brev av 11. januar 2002. I brevet reises spørsmål om vanlige gjerder vil være i strid med arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel, jfr. plan- og bygningslovens § 20-6 om virkningen av kommuneplanen. Fylkesmannen mener § 20-6 ved henvisning til § 93 kun gjelder innhegning mot veg, og må tolkes slik at andre innhegninger ikke automatisk vil være i strid med arealbruken. Fylkesmannens ser bort fra gjerder som er konstruksjoner og derfor faller inn under § 84 og § 93. Fylkesmannen antar dessuten at gjerder som i stor grad hindrer ferdsel vil kunne sies å kunne være til så vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen at de vil være i strid med arealbruken.

Miljøverndepartementet har ikke merknader til fylkesmannens lovforståelse.

Miljøverndepartementet er etter en nærmere vurdering av dette tolkingsspørsmålet i hovedsak enig i fylkesmannens vurdering. § 20-6 viser blant annet til § 93. Innhegning er uttrykkelig nevnt i § 93 første ledd, bokstav g, men det er bare innhegning mot veg som er søknadspliktig. Intensjonen med formuleringen i § 20-6 andre ledd, første punktum var å fange opp de tiltakene som var søknads- eller meldeplichtige. Unntakene fra søknadsplikten fastsatt i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker får derfor ikke betydning for rekkevidden av kommuneplanen etter § 20-6.

Bruk av punktfeste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger

2001/1650 290402

Sammendrag: Det kan ikke gjennom reguleringsplan vedtas bestemmelser som setter som vilkår at en hyttetomt skal festes bort. Hvorvidt hytta skal festes bort vil være grunneiers beslutning. Kommunen kan imidlertid plassere hytter gjennom punkthenviing markert i reguleringsplanen eller regulere fremtidige tomtegrenser.

I henvendelsen stilles spørsmål om hvorvidt det i en reguleringsbestemmelse for en hytteplan kan stilles krav om punktfeste. I den forbindelse er det og reist spørsmål om det eventuelt vil ha betydning hvorvidt innspillet / ønske om slik bestemmelse er framsatt av grunneier, eventuelt at det er landbruksmyndighetene som har stilt krav om dette. Videre har fylkesmannen redegjort for enkelte andre styringsgrep som kan foretas i reguleringsplan.

Innledningsvis vil vi bemerke at departementet deler fylkesmannens syn når det gjelder kommunens generell muligheter til å styre hytteplassering og sikring av bestemt arealbruk innenfor planområdet, og vi vil derfor kun supplere framstillingen noe;

- Gjennom reguleringsplan kan man regulere mindre felt (tomtestørrelse) som byggeområde, mens mellomliggende område reguleres til friluftsområde. Hytten må da plasseres innenfor det gule feltet som er utlagt som byggeområde.
- Kommunen kan også markere et punkt innenfor hvert enkelt byggeområde, og slik bestemme at hyttens yttervegger skal ligge innenfor punktet.
- Man kan alternativt fastlegge tomtegrensene, slik at hver enkelt tomt utgjør et byggeområde.

Dersom tomtegrenser ikke er fastlagt, vil det i ettertid være opp til grunneier å søke om fradeling av hele eller deler av det enkelte område som er utlagt

til byggeområde. Fradelt tomt kan festes bort eller selges. Grunneier kan alternativt velge å søke om etablering av festetomt med bestemte tomtegrenser eller som punktfeste. Dersom tomtegrensene er fastlagt i planen må søknad om fradeling følge tomtegrensene, men grunneier kan også i slike tilfeller velge å søke om opprettelse av festegrund som punktfeste.

Det kan imidlertid ikke gjennom reguleringsplan vedtas planbestemmelse som setter som vilkår at tomten, eventuelt definert ved hjelp av punktplassert bygning, skal festes bort. Vi viser til fylkesmannens utgangspunkt om at plan- og bygningsloven ikke regulerer privatrettslige forhold som går på eierform. Selv om kommunen har plassert bygningene gjennom angitt punkt i planen, eller regulert tomtegrensene vil det være opp til grunneieren å velge om han vil feste bort sin eiendom enten den er fradelt som selvstendig grunneiendom eller opprettet som festegrund med eller uten grenser (punktfeste).

Dersom landbruksmyndighetene ut fra en landbruksfaglig vurdering har behov for å begrense muligheten for senere salg, kan dette bare gjøres dersom kommunestyret samtidig med planvedtaket har vedtatt at jordlovens § 12 skal gjelde innenfor planområdet, jf jordloven § 2 annet ledd. Senere søknad om fradeling av en tomt innenfor planområdet må i slike tilfeller behandles etter jordlovens § 12 før kommunen eventuelt kan gi delingstillatelse.

Eldre bevaringsplaner – tolking av bestemmelser

01/1581 171001

Sammendrag: Regulering til bevaringsformål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 innebærer forbud mot riving av den bebyggelse som skal bevares og mot utvendige bygningsmessige endringer. Betydningen av reguleringsbestemmelser i gammel plan.

Til den aktuelle problemstilling vil vi generelt bemerke at regulering av et område til bevaringsformål (pbl. § 25 nr. 6), innebærer et forbud mot riving av den bebyggelse som skal bevares og mot utvendige bygningsmessige endringer.

Når det gjelder den konkrete reguleringsbestemmelse (§ 4) tolker vi kravet om godkjenning som en forsterking/dobbeltsikring av søknadsplikten/meldepikten for de i bestemmelsen nevnte tiltak.

Vi viser i denne forbindelse til at ordlyden om bevaring i § 25 nr. 6 etter bygningsloven av 1965 var svakere og mindre presis enn dagens ordlyd etter plan- og bygningsloven. Etter 1965-loven var formuleringen «anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi bør søkes bevart». (Understreking gjort av dept.). Det ble da også den gang diskutert om denne formulering var sterk nok til å hindre riving. For å styrke vernet mot riving ble gjerne reguleringsbestemmelser som nevnt i § 4 knyttet til reguleringsformålet.

Ut fra erfaringen med 1965-loven ble ordlyden i plan- og bygningsloven søkt tydeliggjort og skjer-

pet. Formuleringen er i dag «områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares». Tiltak/arbeider i strid med selve reguleringsformålet vil nå alltid kreve søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet eller reguleringsendring.

Bestemmelsen i § 4 til byplanen innfører for så vidt en særskilt behandling/godkjenning av en type «plan» om eventuelle arbeider. Det vil uansett ikke endre §§ 31 og 93, jfr. også § 92 siste ledd

På bakgrunn av dette kan ikke bygningsrådet/planutvalget tillate riving med direkte hjemmel i planen, men må foreta en reguleringsendring eventuelt dispensere for mindre endringer dersom særlige grunner foreligger.

§ 4 kan ses som en ekstrasikring av saksbehandlingen i slike saker, jfr. situasjonsplankrav i vedtekter til § 69. I den grad denne bestemmelsen har noen særskilt betydning, går det således ut på en ekstra/samlet vurdering/saksbehandling/godkjenning i tillegg til de formelle tillatelser som må foreligge for tiltaket etter pbl. § 7, § 28-1 nr. 1, § 93 o.a.

Førespurnad om føremål for bygg

01/3514 180102

Samandrag: Spørsmål om føremål på eit prosjekt beståande av 1/3 private fritidsbustader og 2/3 privat eigde fritidsbustader som blir leigde ut gjennom kommersielt bookingselskap. Hovudregelen er at det er den reelle bruken av bygget som blir styrt etter plan- og bygningslova, ikkje eigartilhøve. I noverande reguleringsplan er området vist som område for fritidsbustader. Det er den dominerande bruken som vil vere avgjerande for føremålet; i dette tilfellet bør området omregulerast til næringsverksemd - utleigehytter. Dersom føremåla privat fritidsbustad og utleige er likt fordelt, kan ein nytta kombinert føremål, med nærare føresegner om fordeling og utforming.

Kommunen ber om avklaring på kva føremål dette konkrete prosjektet bør ha, og om kva kriterier ein kan setje opp for dei to føremåla næringsverksemd (utleigehytter) og fritidsbustader.

Hovudregelen er at det er den reelle bruken av bygget eller området som blir styrt gjennom plan- og bygningsloven. Det tyder at eigarforma på t.d. eit hyttekompleks ikkje

er vesentleg – så lenge det er inngått forpliktande avtalar om kommersiell utleige, som utgjer ein vesentleg del av brukstida, er føremålet næringsverksemd – utleigehytter. Utforminga av anlegget er i denne samanhengen heller ikkje vesentleg – om t.d. eit landbruksbygg blir tatt i bruk til landbruks-turisme, krev dette omregulering jamvel om dei fysiske endringane er uvesentlege.

Spørsmålet om eit anlegg og ein bruk er fritidsbustad eller næringsverksemd må vurderast i det einskilde høvet. Det gjeld ikkje nokon konkret definisjon i høve til storleik eller bruksfordeling. Det er den dominerande bruken som vil vere avgjerande. Dersom bruken er likt fordelt, bør området regulerast til kombinert føremål utleigehytter/fritidsbustader, evt. med nærare føresegner om fordeling og utforming som sikrar dei ulike interessene i området.

I denne saka er utforminga av bygget tilpassa ei kommersiell drift, og det er lagt opp til ein bruk med 2/3 utleige gjennom bookingselskap og 1/3 privat fritidsbustad. Vi viser til fylkesmannen si vurdering av dette i brev av 23. oktober 2001, som gir ei dekkjande utgreiing av saka.

Det omsøkte bygget er altså ikkje i tråd med reguleringsplanen. Fylkesmannen har i si vurdering konkludert med at det ikkje ligg føre særlege grunnar

for å dispensere frå føremålet i reguleringsplanen. Vi har ikkje merknader til denne vurderinga.

KONKLUSJON

Kommunen set opp tre moglege vegar for handsaming av denne saka:

1. Handsaming som ordinær byggesak utan dispensasjon, bygget blir vurdert som ikkje i strid med føremålet i reguleringsplanen
2. Søkar reviderer sin søknad slik at det fell inn under føremålet fritidsbustader, og saka blir handsama som regulær byggesak, utan disposisjon
3. Omregulering av arealet

Av dette følgjer at alt. 1 ikkje er i samsvar med lova, og derfor ikkje er eit mogleg alternativ.

Alternativ 2 er etter departementet sitt syn lite ønskeleg; det er som nemnt ikkje bygget si utforming, men den reelle bruken som tel mest. Dersom hytta reelt blir oppført for kommersiell verksemd, treng ei omarbeiding av bygget ikkje gjere tiltaket meir i tråd med reguleringsføremålet. Dersom prosjektet blir endra slik at hovudbruken reelt blir fritidsbustad, vil anlegget vere i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen kan då setje krav både om fysiske endringar og bruken av området.

Departementet konkluderer med at revidert reguleringsplan, altså alt. 3, vil vere eit krav for å kunne godkjenne det omsøkte prosjektet. I denne reguleringsplanen kan ein ta med sjølv byggetomt og evt. anna areal som blir påverka av den meir intensive bruken av området. Dette gjeld t.d. parkeringsareal, leikeareal osv. Departementet vil og peike på at ei omregulering vil sikre dei ulike interessene i området medverknad i kommunen si handsaming av prosjektet.

Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger

01/3361 121201

Sammendrag: Etter TEK § 3-9 skal høyde på bygninger relateres til planert terreng eller kotetall. Det er ikke åpnet for å angi høyden i forhold til eksisterende terreng. Tekniske forskrifter er bindende og kan ikke fravikes gjennom reguleringsplan. Det er ikke adgang til i reguleringsbestemmelser å angi høyden på bygninger i forhold til eksisterende terreng.

Henvendelsen gjelder reguleringsbestemmelser om beregning av høyde på bygninger. Det stilles spørsmål om det er tillatt å legge eksisterende terreng til grunn for fastsettelse av grad av utnytting.

Miljøverndepartementet viser til at bestemmelser om bygningers høyde er gitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven § 3-9. Bestemmelsen lyder:

«Gesims- og mønehøyde angis med kotetall eller måles i meter fra planert terreng. Høyder måles som i § 4-2.»

Bestemmelsen er nærmere omtalt i Miljøverndepartementets veileder T 1205 til tekniske forskrifter kapittel III. Der er det på s. 3 uttalt:

«Bygningers høyde begrenses ved å fastsette gesims- og/eller mønehøyden. Høyden angis enten med kotetall eller i meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Når ikke annet er fastsatt, gjelder bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 70 nr. 1, målt med utgangspunkt i planert terreng.»

Som det framgår av selve forskriften, og også av den tilhørende veiledningen, skal høyde på bygninger relateres til planert terreng eller eventuelt kotetall. Det er ikke åpnet for å angi høyden i forhold til eksisterende terreng.

Tekniske forskrifter er bindende og kan ikke fravikes gjennom reguleringsplan. Nevnte bestemmelser kan derfor ikke fravikes gjennom bestemmelser i reguleringsplan. Det er således ikke adgang til i reguleringsbestemmelser å angi høyden på bygninger på annen måte enn nevnt, heller ikke ved å angi høyden i forhold til eksisterende terreng.

Miljøverndepartementet er enig i at høydeangivelse knyttet opp mot planert terreng kan gi en viss usikkerhet. Vi viser imidlertid til at det gjennom reguleringsbestemmelser er adgang til å fastsette høyden på bygninger med bruk av kotetall. Det er dessuten mulig å gi reguleringsbestemmelser som begrenser adgangen til oppfylling av terrenget, noe som igjen gir mulighet for bedre kontroll med bygningenes høyde.

Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11

2002/00960 300502

Sammendrag: Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd. Felles parkeringsanlegg med regulering til annet formål enn byggeområde medregnes ikke.

Bestemmelsen i TEK § 3-11 innebærer en presisering og utfylling av bestemmelsene om beregningsreglene i §§ 3-4 til 3-6. Av TEK § 3-11 fremgår at par-

keringsareal inngår i beregningsarealet for grad av utnytting. Ordlyden skiller ikke mellom garasje/carport og biloppstillingsplasser. Dette innebærer at

parkeringsareal medregnes i %-BYA selv om arealet ikke er overbygd, og selv om det dermed ikke er omfattet av det areal som ellers medregnes i %-BYA i henhold til TEK § 3-4 og NS 3940 som TEK viser til.

Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting" er dessverre noe ufullstendig i omtalen av § 3-11. Veilederen omtaler i teksten kun garasje/carport, og kan derfor mistolkes til at det kun er denne type overbygd parkeringsareal som skal medregnes. Illustrasjonen inntatt i figur 111 viser imidlertid parkering, uten at det er inntegnet garasje eller carport.

Når det gjelder spørsmålet om områder regulert til felles parkeringsanlegg, vil Miljøverndepartementet bemerke at disse arealene ikke inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Det følger av TEK § 3-10, som igjen definerer "tomt" til å være areal avsatt til byggeområde. Dette innebærer at dersom en reguleringsplan velger å ha felles parkeringsløsninger med eget reguleringsformål, som f.eks. fellesområde i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 25 nr 7, må man unnta parkeringsarealet ved beregning av grad av utnytting i byggeområdet. Dette vil

normalt fremgå av planens bestemmelser, som da ikke stiller krav til parkeringsplasser på byggetomtene.

Annerledes vil dette være der felles parkeringsanlegg er å anse som "tilhørende anlegg" i henhold til pbl § 25 nr 1 og dermed inngår som en del av byggeområdet. Hvilken innvirkning parkeringsarealet får på utnyttelsen av boligeiendommene vil da kunne avhenge av om henholdsvis parkeringsarealet og boligtomtene er regulert med egne eiendomsgrenser. Dette fordi utnyttelsen normalt blir beregnet for den enkelte eiendom.

Teknisk forskrift stiller ikke krav om antall parkeringsplasser. Dette vil måtte løses i kommune (del)plan eller reguleringsplan eller ved parkeringsnormer fastsatt av kommunen. Dersom man ikke har andre holdepunkter for antall parkeringsplasser, må det avsettes skjønnsmessig etter pbl § 69. Hvis planen ikke har ment å medta alle parkeringsplassene i beregningsgrunnlaget for %-BYA, anbefaler vi at planen endres, slik at %-BYA blir i overensstemmelse med planens intensjoner.

Beregning av bebygd areal

2002/3645 230502

Sammendrag: Figur 45 på s 10 i Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting" inneholder feil i angivelsene av hva som skal medregnes i % BYA.

Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnytting» har på side 10 under avsnittet «I bebygd areal medregnes:» inntatt utdrag fra NS 3940 om hva som skal regnes med av utkragede bygningsdeler. Veilederen er på dette punktet i hovedsak ren gjengivelse av NS 3940, men med noe forklarende tekst. Det vises derfor til veilederens avsnitt om dette eller til NS 3940 for hva som skal medregnes.

Når det gjelder figur 45 på samme side, inneholder denne dessverre feil. Til figurens tegning a) bemer-

kes at understøttede balkonger alltid medregnes, uansett høyde over terreng. Det samme gjelder for tegning b). Når det gjelder tegning c) er denne korrekt forutsatt at høyden over planert terreng er større enn 3 meter, og forkanten av balkongen ikke ligger mer enn 1,5 meter utenfor fasadeliv. Balkongen på tegning c) regnes uansett ikke med i %-BYA dersom høyden er mer enn fem meter over planert terreng.

Feilen vil bli rettet opp ved revisjon av veilederen.

Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan

2001/1540 300502

Sammendrag: Bestemmelser om takvinkel og etasjetall er lite egnet til å styre bygningers høyde. Eldre kommune- eller reguleringsplaner som ikke har egne høydebestemmelser må tolkes for å ta stilling om bestemmelser om takvinkel eller etasje har ment å begrense bygningers høyder eller volum.

1. Takvinkel

Miljøverndepartementet finner i likhet med Kommunal- og regionaldepartementet at bestemmelser om takvinkel er lite egnet til å holde styring med bygningers høyde. Bestemmelser om takvinkel skal normalt styre selve takformen. Når det gjelder denne kommuneplanens bestemmelse, vil man måtte foreta en konkret tolkning for å ta stilling til om det gjennom bestemmelsen har vært meningen å kunne ta hensyn til bygningens høyder og volum.

Miljøverndepartementet finner ikke å kunne foreta en slik konkret tolkning, da vi ikke har fått oss forelagt planens forarbeider. Vi vil likevel presisere at det skal klare holdepunkter til i forarbeidene og i planens intensjoner for å fravike utgangspunktet om at bestemmelser om takvinkel kun skal bestemme selve utformingen av taket. Det er således en sterk presumsjon for at man ikke kan ta hensyn til bygningens høyde. Departementet anbefaler at det eventuelt inntas bestemmelser om mønehøyder for å regulere bygningers høyde.

2. Etasjetall

Miljøverndepartementet er likeledes enig med Kommunal- og regionaldepartementet i at etasjetall er dårlig egnet til å styre bygningers høyde. Høydebegrensning ved bruk av kun etasjetall gir liten forutsigbarhet, ved at det ikke finnes en fast definisjon av hvor høy en etasje kan være. Byggeforskrifte-

ne av 1985 og 1987 fastsatte minimum romhøyde til 2.40 meter, og dette er opprettholdt som hovedregel i dagens veileder til teknisk forskrift. Det er ikke fastsatt noen maksimal romhøyde. Etasjene kan således være svært variable i høyder. I tillegg må etasjeantallet beregnes ut i fra byggeforskriften som gjaldt ved vedtagelsen av planen, da bestemmelser om hva som regnes som etasje ikke er sammenfallende i de ulike byggeforskriftene.

Det er etter departementets oppfatning likevel ikke tvil om at man i enkelte planer har ment å bestemme høyder med etasjetall. Dette vil igjen måtte fastsettes gjennom en tolkning av den enkelte plan ut fra antall etasjer som er tillatt og den definisjon av etasjetall som gjaldt da planen ble vedtatt. Dersom planens tillatte etasjetall medfører at byggehøyden klart vil overstige kommuneplanens fastsatte gesimshøyder, vil tolkningen tilsi at reguleringsplanen har egne bestemmelser om høyder.

Miljøverndepartementet ser at det her kan være rom for betydelig tolkningstvil. Departementet finner at det i tvilstilfeller vil være mest nærliggende å tolke reguleringsplanen til ikke å ha egne høydebegrensninger, slik at det vil være kommuneplanens høydebestemmelser som gjelder. Dette vil gi et tolkningsresultat som best samsvarer med dagens krav til høydeangivelser og med den forutsigbarhet dette gir.

Vedlegg

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

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 terrenngrep
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 begrensning 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. Tolkingen av pbl § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7
7. Forelegging av utredningsprogram
8. Planlegging av fritidsbebyggelse
9. Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål
10. Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33
11. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan
12. Spørsmål om reguleringsformål (pbl § 25)- forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg
13. Plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr 4- forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen
14. Reguleringsformålet boligutleie 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 tomte - forholdet til reguleringsplan. Sivilombudsmannens uttalelse av 13.april 1999
7. Beregningen av grad av utnytting etter byggeforskriftenes kap III
8. Vedrørende forståelsen av reguleringsformålet «Bygninger for lett industri».
9. Reguleringsformålene friområde og friluftsområde – gjennomføring ved ekspropriasjon – innløsning
10. Mulighet for sikring av verneverdig bebyggelse gjennom kommuneplan og reguleringsplan

11. Skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen
12. Byggeforbudet i strandsonen – unntak for atkomstbrygger
13. Planbegrepet «LNF»
14. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og fra turistanlegg til privateide hytter
15. Spørsmål i tilknytning til utvidelse av fritidsbebyggelse i LNF-område - § 20-4 annet ledd bokstav e
16. Fradeling til uendret bruk – Borgarting Lagmannsretts dom av 17. september 1999

Nr 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 bygningssefen.
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 begrensnng 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 landbrukseiendom - betydning av at den faktiske bruk er endret fra landbrukseiendom til fritidseiendom.
3. § 7: Spørsmål om hvorvidt tilbakesendelse av dispensasjonssaker til kommunen avbryter den frist kommunen har satt for uttalelse.
4. § 33: Om adgang til å fatte nytt vedtak om bygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversittet.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggeområde i 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: Styling 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 linje- strekk.
9. § 27-2 m. fl.: Departementets behandling av regulerings sak for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrensnng av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslovgivningen.

Nr. 1-96 (juni 1996)

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

2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak verørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).
3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».
4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.
5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.
6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.
7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.
8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.
9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.
10. § 20-4 annet ledd, a: Bruk av bebyggelsesplan for jernbanestrekning.
11. § 84: Lavspentlinjer i luft - forholdet til pbl og kommuneplanen.
12. § 26: Reguleringsbestemmelser med forbud mot brøyting av veier.
13. § 26: Bruk av pbl § 26 på veganlegg/bruer.
14. § 33: Midlertidig forbud mot deling og byggearbeide der regulering setter krav om bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging.
15. § 15: Fylkesmannens habilitet og kompetanse som klageinstans ved klage over kommunestyrets reguleringsvedtak.

Nr. 2/96 (desember 1996):

1. §§ 7, 20-4, 81, 93: Skoghushvære eller fritidshus. Dispensasjon. Forvaltningens frie skjønn. Myndighetsmisbruk. Dom av 28. oktober 1996 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. §§ 7, 15: Dispensasjon. Kommunalt utvalgs klage rett. Ugyldighet. Forskjellsbehandling. Dom av 25. oktober 1996 fra Tønsberg byrett.
3. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Fradeling av bebygd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.
4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/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 kommune styrebehandling.
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 godkjenningensbrevet. 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-metersonen - det rettslige grunnlag for dispensasjonsadgangen. Dom av 11. desember 1992 fra Agder lagmannsrett.
3. Spørsmål om bruksendring - dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av dagligvarehandel i regulert industriområde. Uttalelse av 10. august 1994 fra Sivilombudsmannen.
4. Om dispensasjonskompetanse etter PBL § 7. Brev av 14. januar 1994 fra Miljøverndepartementet.
5. Om RPR for Oslofjorden - dispensasjon. Brev av 27. april 1995 fra Miljøverndepartementet til en fylkesmann.
6. Om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Brev av 8. august 1994 fra Justisdepartementet (Lovavdelingen) til Miljøverndepartementet.

Nr. 1-93

1. Innledning.
2. Forskrift om unntak fra klagereglene i forvaltningsloven med hjemmel i § 28 tredje ledd, for så vidt gjelder vedtak om arealdel i kommuneplanen etter plan- og bygningsloven § 20-4.
3. Spørsmål i tilknytning til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84.
4. Vedrørende hytter i LNF-områder og begrepet «stedbunden næring», jf plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c.
5. Vedrørende hytter/utleiehytter i landbruksområder.
6. Spørsmål vedrørende reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26 sammenholdt med lovens krav til vann, vei og avløp etter § 67.
7. Utdrag av Høyesteretts dom vedrørende Gaulosen naturreservat - om reguleringsbestemmelser etter

plan- og bygningsloven § 26.

8. Krav til kunngjøring og varsel av reguleringsarbeid etter plan- og bygningsloven § 27-1.
9. Spørsmål vedrørende pbl § 20-4 andre ledd.
10. Rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
11. Bruk av betegnelsen «friområde» i kommuneplanens arealdel.
12. Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
13. Deling av eiendom - Jordskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

Nr. 1-91 (mars).

1. Godkjenningbrev for Opplands fylkesdelplan for å styrke høyere utdanning, videregående opplæring, forskning og utvikling.
2. Regeuleringsformål og reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven.
3. Statlige og fylkeskommunale myndigheters oversiktelse 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.

