

# Plan juss

## I denne utgave

---

Tidsfrister

---

Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen

---

Særlige grunner – domstolenes  
prøvelsesrett

---

Grad av utnytting og måling av arealer

---

Igangværende virksomhet

---

Plener og sandstrender

---

Gjenplantning av trær

---

Uendret bruk

---

Nr. 1 - september 2005



MILJØVERNDEPARTEMENTET

# Innhold

Forord .....	3
Tidsfrister for bebyggelsesplaner .....	5
Om høringsfrister i dispensasjonssaker m.v. ....	5
Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast .....	7
Avvikling av rutinene om sentral høring av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner .....	8
Plan- og bygningslovens § 7 – domstolenes prøvelsesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner" .....	9
Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan .....	10
Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold .....	12
Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker .....	13
Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I .....	15
Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II .....	16
Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender .....	16
Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen .....	17
Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konesjonsloven .....	18
Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område .....	19
Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid .....	20
Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven .....	20
Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven .....	21
Hvem som kan kreve delingsforretning .....	22
Sivilombudsmannens uttalelse – Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt .....	23
Fradeling til uendret bruk i regulerte områder .....	26
Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan .....	28

Nyheter fra Miljøverndepartementet .....	29
Rettsavgjørelser 2004/2005 .....	30
Vedlegg .....	31

## Forord

Formålet med denne eksempelsamlingen er å gi ekstern informasjon om nyere avgjørelser og tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet. Uttalelsene vil også bli tatt inn i rettskilderegisteret Easyfind. I år har vi i tillegg tatt med utdrag av tre avgjørelser avgitt av Kommunal- og regionaldepartementet som berører Miljøverndepartementets saksfelt. Det er også inntatt en uttalelse fra Sivilmobudsmannen.

I tillegg til uttalelsene gis det en kort omtale av og henvisning til de siste lov- og forskriftsendringene, nye rundskriv, retningslinjer og veiledere. Vi har også tatt med henvisninger til de siste rettsavgjørelsene der departementet er involvert.

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

*Dette heftet finnes også tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmeside på Internett: <http://www.miljo.no>*



# Tidsfrister for bebyggelsesplaner

05/58 270305

**Sammendrag: Privat forslag om bebyggelsesplan er omfattet av rapporteringsordning til planutvalget og utløser tidsfrist for innsigelse, men konkret behandlingsfrist for privat forslag om reguleringsplan får ikke tilsvarende anvendelse på bebyggelsesplan.**

Fylkesmannen spør i hvilket omfang tidsfrister gjelder for behandling av privat forslag om bebyggelsesplan.

Departementet viser til plan- og bygningsloven (pbl) § 28-2. Forslag om bebyggelsesplan utløser:

- rapporteringsordning etter pbl § 27-1 nr. 2 første ledd siste punktum, jf. § 28-2 fjerde ledd.
- frist for innsigelse etter pbl § 27-1 nr. 2 andre ledd, jf. § 28-2 fjerde ledd.

Samtidig gjelder forvaltningsloven § 11a, der det framgår at kommunen skal forberede og avgjøre saker "uten ugrunnet opphold".

Fristen for privat forslag om regulering i § 30 får ikke tilsvarende anvendelse på privat forslag om bebyggelsesplan. Det følger av lovens ordlyd og forarbeider. Bestemmelsen om bebyggelsesplan i pbl § 28-2 har ikke henvisning til fristen i § 30 andre ledd. I merknadene til § 30 i Ot.prp. nr. 113 (2001-2002) har departementet dessuten uttalt at "(...) fristen bare gjelder for private reguleringsforslag (...)".

Konkrete tidsfrister i plandelen av plan- og bygningsloven ble i første omgang innført i begrenset omfang. Departementet understreker likevel at det bør legges opp til en rask og effektiv saksbehandling av alle typer planer – også bebyggelsesplaner – i tråd med god forvaltningsskikk.

## Om høringsfrister i dispensasjonssaker m.v.

Brev fra KRD av 04.03.05

**Sammendrag: Fireukersfristen i pbl § 95 nr 3 til sektororgan for å avgi høringsuttalelse gjelder kun "rene" byggesaker. Uttalelse fra berørte myndigheter etter pbl § 7, 3. ledd er ikke belagt med frister. Pbl med forskrifter gir ikke hjemmelsgrunnlag for kommunen til å sette frister ved innhenting av uttalelser etter lovens § 7, 3.ledd. Forvaltningsloven § 16 gir kommunen likevel anledning til å sette en frist for uttalelse. Fristreglene i SAK § 23 gjelder ikke for saker som betinger dispensasjon fra plan, bortsett fra kommunens 2-ukers frist for å avholde forhåndskonferanse.**

### 1. Er det 4 ukers frist for sektororgan for å avgi høringsuttalelse til dispensasjoner?

Koordineringsplikten etter Pbl § 95 nr. 3 gjelder kun søknadspliktige tiltak etter § 93. Dette fremgår blant annet av Ot.prp. nr. 112 (2001-2002) kap. 4.1 s. 40.

"Koordineringsplikten gjelder bare søknadspliktige tiltak, da kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll med få unntak kun gjelder søknadspliktige tiltak."

Saksbehandlingsreglene i SAK § 23 g) er en gjentakelse og utfylling av fristbestemmelsen i forbindelse

med "andre myndigheter" nevnt i Pbl § 95 nr. 3. Dispensasjon utløser selvstendig søknadsplikt etter Pbl § 7, hvor det også er gitt regler for saksbehandlingen, jfr også SAK §§ 3 og 19. Tidsfristene gjelder kun "rene" byggesaker (se punkt 3 og 4), og myndigheter etter pbl § 7, 3.ledd er trolig kun berørt dersom det er tale om dispensasjon fra plan. Uttalelse fra berørte myndigheter etter § 7, 3. ledd er således ikke belagt med frister etter pbl.

Dispensasjonsspørsmål i tilknytning til søknadspliktige tiltak etter § 93 kan i noen tilfeller også være relevante for myndigheter opplistet i § 95 nr. 3, eksempelvis dispensasjonsspørsmål som griper inn i

arbeidsmiljømessige forhold. Fristen på 4 uker for å avgis uttalelse eller fatte vedtak vil i slike saker gjelde på vanlig måte, forutsatt at det er tale om dispensasjon fra byggesaksreglene og ikke dispensasjon fra plan.

## **2. Har kommunen hjemmel til å fastsette frist ved innhenting av uttalelse i dispensasjonssaker?**

Pbl med forskrifter gir ikke hjemmelsgrunnlag for kommunen til å sette frister ved innhenting av uttalelser etter lovens § 7, 3.ledd. Forvaltningsloven § 16 gir kommunen likevel anledning til å sette en frist for uttalelse. Lengden på denne fristen må vurderes i den enkelte sak. Det vil ikke være i samsvar med god forvaltningsskikk å sette en for kort frist. Fristen må også tilpasses andre lovbestemte frister. For større planspørsmål bør fristen ikke settes kortere enn 30 dager, jfr. minstefristene for uttalelse til planforslag etter §§ 20-5 og 27-1. Vi viser også til Miljøverndepartementets uttalelse i "Planjuridiske fortolkninger" 1/98 (T-1216) om uttalelse etter Pbl § 7, 3.ledd;

"Bestemmelsen sier intet om hvor lang uttalelsesfristen skal være. Dette i motsetning til f.eks. pbl. § 27-1, «Utarbeiding av reguleringsplan», som i siste ledd sier at fylkeskommunen og de statlige fagorganer skal ha en rimelig frist for uttalelse. Da dette følger av forvaltningslovens alminnelige regler, vil det også gjelde for uttalelser etter pbl. § 7"

## **3. Hvilke fristregler i SAK § 23 gjelder for dispensasjonssaker?**

Fristreglene i SAK § 23 gjelder ikke for saker som betinger dispensasjon fra plan, bortsett fra kommunens 2-ukers frist for å avholde forhåndskonferanse. Dette fremgår ikke klart av forskriftsteksten, men har vært grunnlag for departementets arbeid med forskriften. Det vises til Rundskriv om ikrafttredelse av regelendringene, H-13/03, kap.2.1;

"Fristene gjelder kun "rene" byggesaker.

Det er viktig å merke seg at noen sentrale frister bare gjelder "rene" byggesaker. Det gjelder 12-ukers frist for byggesøknader generelt, 3-ukers frist for enkle tiltak, og behandlingen av klagesaker. Departementet har valgt å avgrense fristene til "rene" byggesaker, dvs saker der sakens avgjørelse ikke er avhengig av avklaring i forhold til plan."

Det betyr at fristen på 6 uker for kommunen til å oversende klagesak til fylkesmannen i SAK § 23 j) ikke gjelder saker om dispensasjon fra plan. Dette fremgår også av Rundskriv H13/03 side 13:

"Det er kun rene byggesaker som er omfattet av fristen, uavhengig av om klagen behandles politisk eller ikke. Frister for saker som gjelder planer og byggesaker med planspørsmål, typisk dispensasjon fra planer, vil eventuelt vurderes av planmyndighetene på et senere tidspunkt."

Med "planmyndighetene" er det her ment Miljøverndepartementet som ansvarlig for plandelen av loven. Saker med dispensasjon fra plan er med andre ord holdt utenfor reglene om tidsfrister for eventuelt å vurderes senere.

## **4. Hva er en "ren" byggesak?**

En "ren" byggesak er en byggesak som ikke reiser planspørsmål. Departementet vil presisere at "byggesaker med planspørsmål" kan være saker som betinger dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men også saker med dispensasjon fra lovens planbestemmelser, slik som § 17-2, § 23 og § 33. Slike dispensasjoner fører til at byggesaken ikke er en "ren" byggesak, og at fristene dermed ikke gjelder. Departementets uttalelse i rundskriv H-13/04 om at "kun saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner omfattes av bestemmelsen" er for så vidt riktig, men saken må også være i samsvar med de ovennevnte paragrafer i loven.

Søknad etter § 93 som betinger andre typer dispensasjoner, typisk av bygningsteknisk art, er en "ren" byggesak som skal behandles innen fristen på 12 uker. Dersom det søkes om slike dispensasjoner separat som egen sak, jfr. SAK § 3, vil saken etter departementets syn være en "ren" byggesak. Behandlingsfristen er da 12 uker, uavhengig om dispensasjonen behandles separat eller i forbindelse med byggesaken for øvrig.

Departementet understreker også at dersom det er gitt dispensasjon fra plan, og dispensasjonsvedtaket er rettskraftig, vil den tilknyttede byggesaken være en "ren byggesak" hvor tidsfristene i SAK § 23 gjelder.

## **5. Søker/tiltakshavers mulighet for selv å forelegge saken for myndighet som nevnt i § 95 nr. 3, og forholdet til § 7**

Kommunens plikt til å samordne med andre myndigheter etter pbl § 95 nr. 3 er ikke til hinder for at søker/tiltakshaver selv kan forelegge saken for disse myndigheter. Som det fremgår av departementets beskrivelse av gjeldende rett i Ot.prp. 112 (2001-2002) side 41, er SAK § 17 en presisering av gjeldende praksis:

”Noen kommuner praktiserer en ordning med å overlate til ansvarlig søker å innhente uttalelser, samtykker og tillatelser fra sektormyndighetene. Relativt vanlige eksempler er tillatelse fra vegmyndighet i forhold til avkjørselstillatelse og fra helsemyndighet vedrørende etablering av serveringssteder. Denne praksis er også vanlig i forhold til Arbeidstilsynet og Sivilforsvaret. Ordningen er ikke i strid med plan- og bygningsloven.”

SAK § 17 regulerer ikke forholdet til sektormyndighetenes uttalelse etter pbl § 7, 3.ledd. Departementet ser ikke noe i veien for at søker/tiltakshaver kan innhente uttalelser fra myndigheter etter § 7, 3.ledd, som en del av saksforberedelsen, før innsendelse av søknad til kommunen. Dette bør i så fall skje etter nærmere avtale med kommunen. Kommunen må uansett gjøre en selvstendig vurdering om den forhåndsinnhentede uttalelse er god nok dokumentasjon til at vedtak kan fattes i saken (for eksempel om den er gitt på riktig grunnlag). Bygningslovgivningen gir verken noen rettighet til søker/tiltakshaver for selv å forestå slik innhenting av uttalelse, eller kommunen hjemmel for å kreve slik saksforberedelse av søker/tiltakshaver.

Når det gjelder fylkesmannens ønske om en viss saksforberedelse fra kommunens side ifm. oversendelse og uttalelse etter pbl § 7, 3.ledd kommer dette inn under forvaltningslovens regler. Fylkesmannen kan, på lik linje med andre myndigheter, unnlate å uttale seg eller returnere en sak som ikke er tilstrek-

kelig opplyst, både hvis henvendelsen kommer fra kommunen eller fra søker/tiltakshaver. Det henvises til Miljøverndepartementets prinsipputtalelse i Planjuridiske fortolkninger 1/98 som avgrenser noe om krav til innhold i slike høringsoversendelser:

”Det følger av fvl. § 16, 2. ledd at varslet må gis i god tid, i tilstrekkelig grad gjøre rede for hva saken gjelder og ellers inneholde det som anses påkrevd for at parten skal kunne vareta sin tarv. Dette er nødvendig for at saken skal bli forsvarlig utredet jf. prinsippet i fvl § 17 første ledd.”

I Miljøverndepartementets uttalelse henvises det også til s. 130 i Arvid Frihagens «Forvaltningsrett, bind II»:

«§§ 16 og 17 gir ikke myndighetene noen plikt til som ledd i saksforberedelsen å redegjøre overfor parten for hele saken og de problemer den reiser. Hvor langt myndighetene må gå i retning av å spesifisere og utdype hva som er anført av andre eller hvilke sider en kan tenkes ta opp, vil avhenge av hvor viktig det er for parten å få vite dette for å kunne vareta sitt tarv i saken, hvor lett og hvor nærliggende det er for ham å skaffe opplysningene selv og hvor viktig saken er for ham. Det må her foretas en helhetsvurdering med utgangspunkt i hva som på vedkommende saksområde og i den konkrete sak er forsvarlig og rasjonell saksbehandling som også sikrer tilstrekkelig opplysning av saken».

## Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast

199704585 011104

**Sammendrag: Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (RPB), vedtatt ved kongelig resolusjon 8. januar 1999 og hjemlet i plan- og bygningslovens § 17-1, er nå trådt ut av kraft. Politikken blir videreført gjennom kommunal oppfølging av regionale planer for lokalisering av handel og andre servicefunksjoner.**

Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (RPB), vedtatt ved kongelig resolusjon 8. januar 1999 og hjemlet i plan- og bygningslovens § 17-1, er nå trådt ut av kraft.

Målsettingen med RPB har vært å gjennomføre en lokaliseringpolitikk som skal styrke by- og tett-

stedssentrene. Jeg vil understreke at denne *politikken ligger fast*, selv om kjøpesenterstoppen nå er over.

Sentrum i byer og tettsteder, bydelssentre og lokalsentre er viktige møtesteder for befolkning, kultur, handel og annen næringsvirksomhet. Økt aktivitet i by- og tettstedssentrene vil stimulere til miljøvennlig



transport og legge til rette for at *alle* befolkningsgrupper får lettere tilgang til vare- og tjenestetilbudene. Det langsiktige målet er fortsatt en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling.

Plan- og bygningsloven er fortsatt det viktigste virkemiddel for å sikre en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling, både på regionalt og lokalt nivå.

På regionalt nivå har fylkene vedtatt fylkes(del)planer med retningslinjer for lokalisering av handel og andre servicefunksjoner. Det er lagt ned et betydelig faglig arbeid samtidig som det har vært grundige prosesser med næringsliv og kommuner. Disse planene er retningsgivende for kommunenes egne planer og skal legges til grunn for behandling av søknader om kjøpesenteretableringer.

Nye planer om kjøpesenteretableringer som er i strid med gjeldende fylkes(del)plan gir grunnlag for innsigelse fra fylkesmannen, andre berørte statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen og nabokommuner.

Kommune- og reguleringsplaner må revideres slik at de samsvarer med fylkes(del)planene. Kommunene kan nedlegge midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33, inntil planene er revidert.

Utbyggere må fortsatt lage konsekvensutredning for kjøpesentre som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Med hilsen  
Knut Arild Hareide

## Avvikling av rutinene om sentral høring av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner

200502076 270505

**Sammendrag: Rutinene om sentral høring av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner avvikles. Avviklingen innebærer ingen endring i det formelle grunnlaget for å gripe inn i forhold til kommuneplanvedtaket.**

Det vises til Miljøverndepartementets brev av 11. november 2004, der vi ber om eventuelle merknader til forslaget om å avvikle ovennevnte høringsrutiner.

Miljøverndepartementet har mottatt uttalelse fra Fiskeri- og kystdepartementet, Nærings- og handelsdepartementet og Olje- og energidepartementet i saken.

Uttalelsene gir ikke grunnlag for å endre forslaget om å avvikle den sentrale høringen av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner. Erfaringene med sentral høring, er at nytten ikke står i forhold til ressursbruken.

Miljøverndepartementet legger avgjørende vekt på prinsippet i plan- og bygningsloven om at nasjonale interesser skal ivaretas gjennom innspill i de kommunale planprosessene. Terskelen for at Miljøvern-

departementet skal benytte hjemmelen i § 20-5 syvende ledd og foreta endringer i vedtatte planer, er høy og vil bare unntaksvis komme til anvendelse. Dersom det oppstår situasjoner der det ikke er fremmet innsigelse og det blir vedtatt planer som ut fra nasjonale interesser bør endres, forutsetter vi at berørt fagdepartement vil bli varslet av sin underliggende regionale etat.

Avviklingen av den sentrale høringen innebærer ingen endring i det formelle grunnlaget for å gripe inn i forhold til kommuneplanvedtaket. Vi minner imidlertid om at kommunen må være underrettet om at planen blir endret innen 3 måneder fra egengodkjent plan er mottatt i Miljøverndepartementet. Departementene må varsle Miljøverndepartementet i rimelig tid før fristen utgår, dersom nasjonale interesser er tilsidesatt på en slik måte at det er ønske om å gripe inn i forhold til planvedtaket.

# Plan- og bygningslovens § 7 – domstolenes prøvelsesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner"

01/314 151004

**Sammendrag:** Grensen mellom fritt skjønn og rettsanvendelse ved vurderingen av særlige grunner etter plan- og bygningslovens § 7 omhandles i Agder lagmannsretts dom 10. mai 2004. Departementet forutsetter at fylkesmannen legger standpunktet til grunn ved behandlingen av dispensasjonssaker. Departementet antar at dette i praksis ikke vil innebære noen endring av fylkesmannens muligheter til å overprøve kommunens vurdering av dispensasjon fra planer og fra § 17-2.

Spørsmålet om domstolenes prøvelsesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner" i plan- og bygningslovens § 7 kommer ofte opp i forbindelse med rettsaker der staten v/Miljøverndepartementet er sak-søkt. Det har vært en viss tvil om hvor langt domstolenes prøvelsesadgang går i forhold til vurderingen av "særlige grunner".

Spørsmålet om grensen mellom fritt skjønn og rettsanvendelse i denne sammenheng omhandles i Agder lagmannsretts dom 10. mai 2004. Kopi av dommen følger vedlagt. Spørsmålet var også tema på landskonferansen i plan- og bygningsrett 8.-10. september 2004.

Lagmannsretten vurderer i dommen spørsmålet om "særlige grunner" i plan- og bygningslovens § 7 første ledd er et rettsanvendelsesvilkår som kan overprøves fullt ut av domstolene, eller om dette er et såkalt fritt skjønn. Lagmannsretten konkluderer på s. 15 i dommen med at retten ikke har kompetanse til å avgjøre direkte om det foreligger særlige grun-

ner som taler for å innvilge søknaden, men bare kan foreta en gyldighetsprøving av fylkesmannens vedtak.

Det standpunkt som er kommet til uttrykk i denne dommen vil bli lagt til grunn fra statens side i framtidige rettsaker på dette området.

Departementet forutsetter at fylkesmannen også legger standpunktet til grunn ved sin behandling av dispensasjonssaker. Departementet antar at den endrede oppfatningen av grensen mellom rettsanvendelse og fritt skjønn i forhold til vurderingen av "særlige grunner" etter plan- og bygningslovens § 7, i praksis ikke vil innebære noen endring av fylkesmannens muligheter til å overprøve kommunens vurdering av dispensasjon fra planer og fra § 17-2 i plan- og bygningsloven. Det bør imidlertid fremgå av fylkesmannens begrunnelse i klagesaker der kommunens vedtak overprøves at forholdet til § 34 annet ledd i forvaltningsloven er vurdert.

# Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan

04/1419 220904, KRD

**Sammendrag: Rollefordelingen mellom aktørene i en byggesak er endret ved byggesaksreformen som trådte i kraft i 1997. Dersom kommunen mottar en søknad/melding uten nødvendig søknad om dispensasjon, vil søknaden være mangelfull. Fylkesmannens praksis bør derfor innrettes slik at kommunen fatter vedtak på grunnlag av riktig søknadsdokumentasjon, og i samsvar med den ansvarsfordeling mellom aktørene som loven legger opp til.**

Vi viser til brev hit av 01.04.04, med spørsmål om hvordan Fylkesmannen bør behandle klager på byggesaker som er i strid med kommunale arealplaner. Spørsmålet gjelder spesielt i saker hvor det ikke er søkt om dispensasjon, og hvor kommunen så fatter vedtak uten å opplyse søker/tiltakshaver om adgangen til å søke dispensasjon etter pbl § 7.

Det blir i brevet opplyst at Fylkesmannen i slike saker følger den praksis å oppheve kommunens vedtak, og sende saken tilbake til kommunen til fornyet behandling, med henvisning til at forvaltningens veiledningsplikt ikke er oppfylt.

Kommunal- og regionaldepartementet støtter en slik praksis, og understreker at Fylkesmannen i forbindelse med slikt vedtak også må opplyse om adgangen til å søke om dispensasjon. Departementet mener imidlertid at det ikke vil være riktig av kommunen å gjøre realitetsvurderinger av dispensasjonsspørsmålet uten at det foreligger en søknad om dispensasjon, slik Fylkesmannen beskriver som en løsning i brevet. Kommunen kan velge å avslå en søknad som er i strid med plan og hvor det ikke er søkt om dispensasjon. Et slikt avslag kan begrunnes med å vise til at tiltaket ikke er tillatt ifølge plan. I slike tilfeller er det søknaden etter § 93 som behandles og avslås, og ikke søknad om dispensasjon etter § 7. Slikt avslag kan noen ganger være hensiktsmessig, for eksempel dersom søker/tiltakshaver ikke vil søke om dispensasjon og hevder at det omsøkte tiltaket ikke er i strid med plan. I så fall må kommunen samtidig orientere om adgangen til å søke dispensasjon.

## Bakgrunn for departementets syn

Rollefordelingen mellom aktørene i en byggesak er endret ved byggesaksreformen som trådte i kraft i 1997. Aktørenes ansvar og dokumentasjonskrav i byggesak er de senere år presisert i lov og forskrift, herunder også forholdet til dispensasjoner. I følge

pbl §§ 7 og 93, og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §§3 og 19 av 1.juli 2003, kan det gis dispensasjon etter søknad. Pbl § 93 første avsnitt første ledd fikk ved lovendring av 5.mai 1995 nr. 20 et tillegg. Departementets merknad til dette tillegget var (Ot.prp. nr. 39 (1993-94), kap. 14.1, side 202):

*"Det skal fremgå av søknaden at den eventuelt gjelder dispensasjon, jfr. § 7 første ledd. Praksis viser at det er viktig å få frem dette, det foreslås derfor også presisert i § 93 første ledd ved at "eventuelt søknad om dispensasjon" føyes til."*

SAK § 3 beskriver mulighetene for å søke dispensasjon separat eller samtidig med søknaden for øvrig. Forhold til plan, og eventuell søknad om dispensasjon, er blant opplysningene som skal følge en melding eller søknad jfr. SAK § 19. Enten må det følge en søknad om dispensasjon, eller så skal det på forhånd være søkt om og gitt nødvendig dispensasjon. Det er søker/tiltakshavers ansvar at søknaden er komplett og at den inneholder alle opplysninger som er nødvendig for kommunens behandling. Kommunen har et ansvar for å veilede om hvilke regler som gjelder, og vil ha et spesielt veiledningsansvar ved tolkning av egne arealplaner.

Dette innebærer at dersom kommunen mottar en søknad/melding uten nødvendig søknad om dispensasjon, så vil søknaden være mangelfull, jfr. SAK § 19. Kommunen bør da returnere hele saken til søker/tiltakshaver med en orientering om muligheten til å søke dispensasjon. Orientering kan skje ved at kommunen utarbeider et standardisert skriftlig informasjonsmaterieell, helst på en slik måte at det ikke skapes urealistiske forventninger hos søker/tiltakshaver om å få innvilget dispensasjon. Dersom kommunen har en ensartet praksis for behandling av visse typer dispensasjonssøknader, for eksempel at det generelt ikke innvilges dispensasjon, kan dette

fremgå. Kommunen bør også opplyse om søker/tiltakshavers mulighet til å be om forhåndskonferanse, og selv vurdere behovet for å innkalle til forhåndskonferanse.

Når det gjelder dispensasjon i forbindelse med meldepliktige eller fritatte tiltak, hvor reglene om ansvar og kontroll ikke gjelder, bør kommunen generelt gå noe lenger i å veilede om muligheten til å søke om dispensasjon etter pbl § 7 og SAK § 3 enn tilfellet er for dispensasjon i forbindelse med en søknad etter pbl § 93. Det bør tas hensyn til at dispensasjonssøknader da ofte fremmes av personer som ikke innehar den kompetanse som reglene om ansvar og kontroll forutsetter.

Departementet mener at det generelle langsiktige målet om effektiv saksbehandling, blant annet ved at det sendes inn korrekt og komplett søknadmateriell, må gå foran målet om en effektiv saksbehandling av noen enkeltsaker som er kommet skjevt ut. Fylkesmannens praksis bør derfor innrettes slik at kommunen fatter vedtak på grunnlag av riktig søknadsdokumentasjon, og i samsvar med den ansvarsfordeling mellom aktørene som loven legger opp til.

#### **Nærmere om andre uttalelser**

Sivilombudsmannens uttalelse (sak 1999-0317) om at det ikke ubetinget er nødvendig med egen dispensasjonssøknad, er etter departementets vurdering noe foreldet. Uttalelsen baserer seg blant annet på en 20 år gammel departementsvurdering (Ot.prp. nr. 27 (1982-83)) hvor andre dokumentasjonskrav og en annen rollefordeling lå til grunn. Sivilombudsmannen har i en senere sak (2002-1538) uttalt seg i tråd med departementets gjeldende syn. Den sistnevnte saken gjaldt en tillatelse til "enkelt tiltak" etter pbl § 95b, hvor ett av spørsmålene var om det var gitt dispensasjon fra reguleringsplan ved at kommunen ikke oppdaget at tiltaket var i strid med plan:

*"..Det følger av loven at kommunen ikke kan gi tillatelse til tiltak som er i strid med plan uten «etter søknad» der det dokumenteres «særlige grunner», og der naboer varsles og gis anledning til å komme med merknader...".*

*"..Loven legger imidlertid opp til at det er søkeren selv som skal ha det fulle ansvaret for at søknaden er komplett og i samsvar med vilkårene i § 95b, herunder at den ikke strider mot gjeldende lover og planer..".*

Justis- og politidepartementet har i prinsipputtalelse i sak 1996/12927E lagt en tilsvarende forståelse til grunn som Sivilombudsmannen gjorde i sak 1999-0317 hva angår kravet om egen søknad om dispensasjon:

*"Så lenge bygningsmyndighetene imidlertid ikke krever særskilt søknad, og innvilgelse av byggesøknaden forutsetter at det blir gitt en dispensasjon, vurderer vi det slik at dispensasjonsspørsmålet normalt – må anses som en integrert del av selve byggesaken. Avslag på søknad om byggetillatelse vil da samtidig være avslag på søknad om dispensasjon...."*

I dette tilfellet var det spørsmål om en søknad og tillatelse etter § 93 også kunne vurderes å være en søknad og vedtak om dispensasjon etter § 7. Uttalelsen over bygger blant annet på den samme departementsvurdering i Ot.prp. nr. 27 (1982-83) som Sivilombudsmannen hadde lagt til grunn. Saksbehandlingsforskriften slår nå fast at søknaden etter § 93 skal dokumentere forholdet til plangrunnlag og dispensasjon. Bygningsmyndighetene står dermed ikke lenger så fritt til å vurdere om det er behov for særskilt søknad om dispensasjon. Lov og forskrift gir imidlertid kommunen et visst vurderingsskjønn om hva som er å anse som en dispensasjonssøknad. Det betyr at kommunen ennå har mulighet til å vurdere en søknad etter § 93 til også å være en søknad om dispensasjon etter § 7. Som et minimum må kravet til nabovarsling av dispensasjonen etter reglene i pbl § 7, jfr § 94 nr. 3, være oppfylt. Dersom det gis dispensasjon, vil det tilsvarende være et minimumskrav at det foreligger særlige grunner og at evt. statlige myndigheter som blir direkte berørt er gitt anledning til å uttale seg.

I rundskriv H-20/95 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet blir det sagt at det ikke lenger er behov for grunnlagt søknad om dispensasjon. Denne uttalelsen bygger på et tidligere rundskriv H-35/83. Bakgrunnen var den opprinnelige formuleringen i Bygningsloven av 8.juni 1965, § 7:

*"Når særlige grunner foreligger, kan departementet etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra reguleringsplan. Søknaden må være grunnlagt..."*

Kravet om grunnlagt søknad ble frafalt ved endringslov av 27. mai 1983 nr 32. Uttalelsen om at dispensasjonssøknad ikke behøver å være grunnlagt kan virke forvirrende og misvisende sett i lys av dagens ordning. Det er for så vidt ikke krav om grunnlagt søknad etter dagens § 7. Men siden det må foreligge særlige grunner for at det kan gis dispensasjon, og det er søkers/tiltakshavers ansvar selv å fremme disse grunner, blir et krav om å få behandlet saken uten grunnlagt søknad mer av teoretisk art. Dersom søknaden ikke er grunnlagt, vil dette vesentlig svekke søkers/tiltakshavers muligheter til å få innvilget søknad etter § 93 eller dispensasjon etter § 7, og spe-

sielt der det er tale om opplysninger av relevans som kun søker/tiltakshaver sitter inne med og som kommunen ikke har forutsetninger for å kjenne til.

Departementet mener at Planlovutvalgets oppsummering av gjeldende regler er dekkende for forståelsen av oppgavefordelingen mellom partene, ref. NOU 2001:7, kap 17.2.2., side 219:

*"Det vil være opp til søkeren å begrunne at det omsøkte tiltaket ikke vil forrykke arealdisponeringen i plan og forbud. Men det vil være kommunens plikt å foreta den fullstendige saksutredningen og få fram virkningene av en dispensasjon i forhold til arealbrukshensyn bak plan eller byggeforbud. I dispensasjonsvurderingen kommer også søkerens argumenter i forhold til formålet med det tiltaket det søkes dispensasjon for og mer personlige grunner inn."*

## Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold

2005 01794 280605

**Sammendrag:** For eldre reguleringsplaner har det oppstått ulik praktisering og tolkning av begrepet "u-grad". Begrepet må derfor tolkes i lys av blant annet forskriften som gjaldt på vedtakelsestidspunktet for planen, planens ordlyd og forarbeider, litteratur og praksis. Det fremgår av departementets tidligere uttalelser at det med brutto golvareal for bolighus må regnes brutto areal i hver etasje, bortsett fra kjeller og loft når det ikke er innredet rom til varig opphold.

Vi viser til fylkesmannens brev av 02.03.05.

Fylkesmannen ønsker en avklaring på om det har betydning for beregning av utnyttelsesgrad (u-grad) at en kjeller er innredet til beboelse. Videre reises det spørsmål ved om en kommune kan fravike byggeforskriftens bestemmelser gjennom reguleringsplan eller egen praksis.

Bakgrunnen for henvendelsen er at fylkesmannen har opphevet Stavanger kommunes avslag på søknad om innredning av kjeller til beboelse. Fylkesmannen er kommet til at kommunen har behandlet saken med feil beregningsgrunnlag, ettersom de har inntatt kjelleren i u-graden. Fylkesmannen mener u-graden ikke påvirkes av hvorvidt kjelleren er innredet eller ikke til beboelse. Stavanger kommune har igjen henvendt seg til fylkesmannen, og bedt om at saken behandles på nytt. Kommunen viser til at de alltid har hatt en praksis der uinnredet kjeller ikke tas med i beregningen, mens kjeller som inneholder hoveddel tas med. Reguleringsplanen er stadfestet 03.09.82.

Byggeforskriften er ment å være felles for hele landet, slik at de tekniske kravene ikke skal være forskjellige fra kommune til kommune. Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet har avgitt flere uttalelser, der det fremgår at beregningsreglene ikke skal kunne fravikes i bestemmelser til arealplaner.

Det er likevel ikke tvil om at det for eldre reguleringsplaner har oppstått ulik praktisering og tolkning av begrepet "u-grad". Begrepet må derfor tolkes i lys av blant annet forskriften som gjaldt på vedtakelsestidspunktet for planen, planens ordlyd og forarbeider, litteratur og praksis.

Som fylkesmannen viser til, legges byggeforskriften fra 1969 kap 25:1 og NS 3940 1. utgave til grunn ved tolkning av begrepet "utnyttingsgrad" i reguleringsplan fra 1982.

Byggeforskriften av 1969, kap 25:1 fastsatte at brutto golvareal i bygningen skulle legges til grunn ved beregning av utnyttingsgrad. Bruttoareal var nærmere definert i Norsk Standard. Bruttoareal er der definert som areal av gulv regnet til ytterside av omgivende vegger og andre bygningsdeler. I bruttoarealet medregnes måleverdig kjeller. Etter NS 3940 1. utgave pkt. 5.1 er arealer måleverdige når de er tilgjengelige, har gulv og høyde på minst 1,7 m i en bredde på minst 0,3 m. Det skilles ikke mellom rom som er innredet til beboelse eller uinnredete rom.

Miljøverndepartementet har avgitt flere tolkningsuttalelser til begrepet utnyttelsesgrad i Byggeforskriften av 1969. Det fremgår av departementets uttalelser at det med brutto golvareal for bolighus må regnes brutto areal i hver etasje, bortsett fra kjeller og loft når det ikke er innredet rom til varig opphold.

Dette er også gjengitt i Schulze og Ditlefsen "Bygningsloven og byggeforskriftene i praksis, Del III, Kommentar til bygningsloven" s. 94. Uttalelsene tyder på at man har ment at areal som er innredet til varig opphold motsetningsvis skal regnes med.

At det har dannet seg ulik praktisering i kommunene, kan ha sammenheng med at Norsk Standard inn-til 1979 ikke hadde bestemmelser om måleverdig areal. NS 3940 ble vedtatt juni 1979 og erstattet NS 848. Definisjon av bruttoareal i NS 3940 1. utgave avviker ikke fra NS 848, men kravene til måleverdig-

het er endret. NS 848 fastsetter ikke kriterier for hvilke arealer som er måleverdige. Reguleringsbestemmelser ble derfor ofte brukt til å fastsette nærmere hvilke arealer som skulle regnes med.

Departementet finner etter dette at det ved tolkning av reguleringsplanen for Stavanger kommune vil være grunnlag for å legge vekt på ovennevnte tolkningsmomenter. Departementet understreker imidlertid at begrepet har hatt ulikt innhold og praktisering i kommunene, og at vi med dette ikke har tatt konkret stilling til reguleringsplanen saken gjelder.

## Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker

04/2737 210205, KRD

**Sammendrag: T-BRA skal gi et mål på bygningens totale volum. Uinnredet volum er et utnyttingspotensiale for bygget, og skal medregnes. Reglene kan ikke omgås ved å innføre uekte hanebjelker eller uekte himlinger. Reglene om måleverdighet må her gis en tolkning ut fra tenkte fremtidige løsninger når det gjelder referanseflatene "golv" og "tak", jfr. begrepene i NS 3940. Beregning og måling av T-BRA vil presiseres i ny veileder til TEK for å sikre en mest mulig ensartet praktisering av reglene.**

Reglene i TEK kap. 3 om "grad av utnytting" er Miljøverndepartementets ansvarsområde, men Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) svarer her på vegne av begge departementer. For øvrig er NS 3940 utenfor departementenes ansvarsområde, men selvsagt relevant for reglene i TEK der disse viser til Standarden (TEK § 3-4 og § 3-5). Vi må samtidig også presisere at departementene ikke går inn i enkeltsaker som er til behandling i forvaltningen. Det innsendte materialet med dokumentasjon fra ulike saker i kommunene tar vi således ikke konkret stilling til.

Det blir i brevet beskrevet ulik praktisering av beregningsreglene i kommunene, spesielt ved beregning av måleverdig areal på loftsrom med takstoler og forholdet til hanebjelker. Vi har registrert problemstillingen, og vil trolig omtale dette temaet i ny veileder til TEK "grad av utnytting". Målet vil da være å sikre en mest mulig ensartet praktisering av beregnings- og målereglerne. Konklusjoner her må imidlertid avvente den videre prosessen og ferdigstilling (utgivelse) av veilederen.

Om tolkning av dagens regler kan vi si følgende: I forbindelse med bestemmelser til arealplan fastsetter TEK at grad av utnytting skal gis enten ved %-

BYA, T-BRA eller %-TU. Alle disse beregningsmåtene baserer seg på definisjoner gitt i NS 3940. Problemstillingene som her belyses gjelder beregning og måling av T-BRA. T-BRA inngår også i %-TU, men ikke %-BYA. Problemstillingen som er reist er aktuell i arealplanbestemmelser som benytter begrepene T-BRA eller %-TU etter dagens regler.

Tillatt bruksareal (T-BRA) etter TEK § 3-5 tar utgangspunkt i definisjonen av bruksareal (BRA) i NS 3940, men med noen endringer, blant annet for at T-BRA skal være et mer presist mål for volumet av en bygning.

Når det gjelder bruk av ikke-konstruktive hanebjelker lavere enn 1,9 meter over gulv er det her to forhold som må vurderes ved beregning og måling av T-BRA:

1. "Fri høyde" over gulv må defineres. Standardens kapittel om måleverdighet sier i denne forbindelse at arealet er måleverdig når fri høyde over gulv er på minst 1,9 meter (i en bredde på minst 0,6 meter), og at fri høyde måles til underkant himling eller til underkant av konstruksjoner som hanebjelker og lignende.

2. TEK § 3-5, første kulepunkt, om at uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstillers standardens krav til høyde og bredde skal medregnes.

#### **Ad punkt 1**

Måling skal som hovedregel foretas til den av alternativene "himling" eller "konstruksjon" som gir den laveste høyde. Dersom det tas mål til hanebjelke, skal dette være en konstruktiv hanebjelke som er en del av takkonstruksjonen, og ikke eventuelle "bjelker" som settes opp i lavere høyde for å omgås regelen om måleverdighet. Det samme gjelder dersom det måles til underkant himling. Da skal det måles til reell himling, og ikke til midlertidig himling som er satt opp for å omgås regelen om måleverdighet.

#### **Ad punkt 2**

For uinnredete bygningsvolumer som skal medregnes blir det i dagens veileder spesielt nevnt volum eller rom uten ferdigstilt golv og/eller tak. Hensikten med denne måle- og beregningsregelen er at T-BRA skal gi et mål på bygningens totale volum. Uinnredete volum er et utnyttingspotensiale for bygget, og vil også komme til uttrykk gjennom ytre volum av bygget, og skal derfor medregnes. Reglene om måleverdighet må her gis en tolkning ut fra tenkte fremtidige løsninger når det gjelder referanseflatene "golv" og "tak", jfr. begrepene i NS 3940. For eksempel må det måles fra et tenkt golvplan i et rom uten golv. Tilsvarende mener departementet at dette punktet gir mulighet for å beregne T-BRA i et loftsrom med utgangspunkt i det som sannsynlig blir en endelig innredet situasjon. Det kan følgelig beregnes romhøyde til konstruktiv hanebjelke, og ikke til mid-

lertidige "bjelker" eller "himlinger" som er satt opp for å omgås reglene om måleverdighet.

#### **Annet**

For øvrig benyttes begrepet "samlet bruksareal" i TEK § 4-4 i forbindelse med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 (mindre bygning som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter), og ved fastsettelse av sakskategoriene melding og unntak, jfr. pbl § 86a og SAK §§ 5 1a og 9. Med "samlet bruksareal" menes her BRA etter NS 3940. De omtalte loftsarealer vil også inngå ved måling og beregning av BRA, da reglene om måleverdighet som er beskrevet over i punkt 1 om "fri høyde" er de samme for BRA (NS 3940) og T-BRA (TEK).

Til sist vil departementet også gjøre oppmerksom på at endring av romhøyde i bygning som gjør nye arealer måleverdige normalt skal behandles som søknad etter Pbl § 93 c) som vesentlig endring av et oppført bygg. Videre understrekes det at økning av T-BRA i et bygg som fører til overskridelse av tillatt utnyttelse i arealplan utløser behov for dispensasjon etter Pbl § 7. Slike endringer kan i så fall ikke gjennomføres før det er søkt, og kommune har gitt tillatelse. Uten tillatelse vil slike endringer komme inn under ulovlig byggearbeid i Pbl kap. XIX.

Kort oppsummert kan ikke reglene omgås ved å innføre uekte hanebjelker eller uekte himlinger i bygget. Beregning og måling av T-BRA vil presiseres i ny veileder til TEK for å sikre en mest mulig ensartet praktisering av reglene.

# Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I

200502045 090505

**Sammendrag:** Det er i utgangspunktet den faktiske tilstanden på det tidspunkt planen utarbeides og vedtas som må legges til grunn for vurderingen av hva som er pågående virksomhet eller aktuell igangværende bruk. Det er denne tilstanden som også er premissgivende for planvurderingen, og for planens utforming. Hvor grensen går i konkrete saker, kan imidlertid by på vanskelige vurderinger av hvorvidt det dreier seg om igangværende virksomhet eller ikke.

I brevet reises spørsmål om gjenopptakelse av virksomhet på et tidligere verftsområde trenger ny søknad og ny avklaring av arealbruken i forhold til någjeldende plangrunnlag.

Departementet legger til grunn at driften av det opprinnelige skipsverftet opphørte for henimot 15 år siden. Det aktuelle arealet ble deretter undergitt ny planbehandling. Området er etter en helhetlig vurdering nå regulert til andre formål (bolig, service, kultur, annen næring mv.). Så vidt vi kjenner til, har aktuelle aktører påbegynt gjennomføringen på deler av det nye plangrunnlaget.

Etter departementets mening må oppstart av ny verftsvirksomhet på området både reelt og formelt betraktes som et nytt tiltak som krever søknad og tillatelse, herunder med avklaring i forhold til det nå gjeldende plangrunnlag. Virkningen av vedtatt reguleringsplan er at den etter plan- og bygningslovens § 31 er bindende for ny virksomhet og nye tiltak. Det er den nye planen som da er det formelle grunnlaget for behandling og godkjenning av omsøkte tiltak og omsøkt bruk. Formelt er en reguleringsplan ikke en individuell tillatelse som etablerer varige rettigheter for en part. Planer er lokalt vedtatte regler som er bestemmende for arealbruken, og de gjelder inntil de blir opphevet, endret eller erstattet av nye planer.

I et tilfelle som dette må en legge til grunn som en faktisk forutsetning at forholdene har endret seg ved at tidligere etablerte og lovlige bruk har opphørt og at kommunen på den bakgrunn har omdisponert arealet. Hvis denne forutsetningen for omdisponeringen nå skulle vise seg å være feil, må i tilfelle det være spørsmål i klagesak eller sak om gyldighetsprøving

av den foreliggende reguleringsplan. Eventuelt må området på nytt omreguleres til verftsområde.

Det generelle utgangspunktet må være at det er den faktiske tilstanden på det tidspunkt planen utarbeides og vedtas som må legges til grunn for vurderingen av om hva som er pågående virksomhet eller aktuell igangværende bruk. Det er denne tilstanden som også er premissgivende for planvurderingen, og for planens utforming, og således for hva som er tillatt fremtidig utnytting.

Et viktig element i dette er at det må tas hensyn til at forskjellige aktører og interessenter har innrettet seg etter det nye plangrunnlaget og bidratt til at forholdene med tiden reelt har endret seg i et område. Både reelle og formelle grunner tilsier at det kreves en ny søknadsbehandling og avklaring av forholdet til planer og andre aktuelle lover i slike situasjoner.

Hvor grensen går i konkrete saker kan imidlertid by på vanskelige vurderinger av om det dreier seg om en igangværende virksomhet eller ikke, men det blir et element i faktavurderingen og ikke først og fremst en formell vurdering om det foreligger en opprinnelig tillatelse som på et eller annet tidspunkt bortfaller eller foreldes.

I utgangspunktet gjelder ordinære byggetillatelser i 3 år. Planer og dispensasjoner gjelder i utgangspunktet uten tidsbegrensning, med mindre annet er sagt i det konkrete vedtaket, men likevel har planmyndigheten en plikt til løpende å vurdere om planer mv. skal videreføres eller revideres. I den forbindelse må det også legges betydelig vekt på endrede faktiske forhold og samfunnsmessige behov, ny kunnskap og politikk, ny lovgivning osv.



# Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II

200502045 050705

Vi har ved besvarelsen av Deres spørsmål lagt til grunn at dette dreide seg om et generelt rettslig spørsmål av mer prinsipiell karakter, selv om det var foranlediget av et konkret saksforhold. Departementet ønsker ikke å gå inn i noen vurdering eller behandling av den konkrete saken eller planen.

Vi viser til vår vurdering av spørsmålet i vårt brev av 09.05.05 som vi fastholder. Generelt får en arealdel av kommuneplan med nye arealbruksformål, planbe-

stemmelser mv. langt på vei samme virkning som en ny reguleringsplan når det gjelder arealbruksrestriksjoner. De aktuelle restriksjonene i det enkelte tilfellet følger av planens utforming og tolkningen av den. Dersom kommunen mener at det her reelt foreligger en igangværende lovlig bruk, vil ikke en ny plan enten det er reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan stanse den aktuelle bruken med mindre planen gjennomføres ved eventuell ekspropriasjon.

# Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender

200502600 270505

**Sammendrag:** Det vil avhenge av en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om oppfylling av sand eller anlegging av plen vil kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven. Utgangspunktet er om oppfyllingen i det konkrete tilfellet må anes som et vesentlig terrenginngrep som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 første ledd bokstav i. Kommunen må dessuten foreta en konkret vurdering av om oppfyllingen er i samsvar med gjeldende arealplan for området.

Vi viser til fylkesmannens brev av 26. april 2005.

I brevet bes om Miljøverndepartementets vurdering av hvordan anlegging av sandstrender og plener i strandkanten skal behandles i forhold til plan- og bygningsloven. Spesielt vises til behov for avklaring av om slike tiltak er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen mener begge tiltakene er søknadspliktige og har formidlet dette i brev til kystkommunene i Vestfold.

Miljøverndepartementet har uttalt seg om spørsmålet om anlegging av sandstrender i brev av 10. november 2003 til Fiskerlaget Sør. Kopi av brevet følger vedlagt til orientering. Slik det der framgår, mener departementet det vil avhenge av en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om oppfylling av sand vil kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven. Utgangspunktet er om oppfyllingen i det konkrete tilfellet må anes som et vesentlig terrenginngrep

som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 første ledd bokstav i. Kommunen må dessuten foreta en konkret vurdering av om oppfyllingen er i samsvar med gjeldende arealplan for området.

Kystverket har i senere brev av 13. juli 2004 uttalt seg om etablering av kunstige sandstrender i forhold til havne- og farvannsloven. Kopi av brevet følger vedlagt til orientering.

Når det gjelder anlegg av plen o.l., vil dette også måtte vurderes konkret, med utgangspunkt i om det kan anses som et vesentlig terrenginngrep. Miljøverndepartementet mener uttalelser i klagesak avgjort av Miljøverndepartementet 7. desember 2000 er av interesse i denne forbindelse, og vedlegger kopi av brevet. Miljøverndepartementet vurderte saken på grunnlag av uttalelse 10. november 2003 fra Kommunal- og regionaldepartementet. Kopi av dette brevet følger også vedlagt til orientering.

Byggesaksbestemmelsene hører under Kommunal- og regionaldepartementet. Det er derfor dette departementet som eventuelt må utdype vurderingene av spørsmålet om denne typen tiltak er søknadspliktige

etter plan- og bygningslovens § 93. Vi oversender derfor kopi av dette brevet med vedlegg, samt fylkesmannens brev, til Kommunal- og regionaldepartementet.

## Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen

043017 131004

**Sammendrag: Forbudet i plan- og bygningslovens § 17-2 gjelder alle tiltak som går inn under §§ 93 og 84 i loven. Dette gjelder uavhengig av unntakene i SAK.**

Vi viser til brev 22. september 2004.

Brevet tek opp forholdet mellom § 17-2 i plan- og bygningslova og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK). Kommunen ser det som ein føremon dersom § 17-2 vert særskilt omtalt i SAK § 4, slik at det ikkje er tvil om at tiltak nemnt i § 5 ikkje kan gjennomførast utan at det ligg føre særskilt løyve.

Miljøverndepartementet viser til at forbodet mot bygging og frådeling i 100-metersbeltet langs sjøen i § 17-2 gjeld for bygning, konstruksjon, anlegg og innhegning. Det er tolka slik at alle tiltak som går inn under §§ 93 og 84 vert omfatta av forbodet. Dette gjeld uavhengig av unntaka i SAK, slik det er uttrykt i § 4 i forskrifta på følgjande måte:

*"For tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter denne forskriften, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf pbl § 95 nr. 3."*

Vi viser og til SAK § 3 om dispensasjon, og til § 5 der det står at unntaka gjeld under føresetnad av at ansvaret etter § 4 er ivareteke.

Vi er likevel samd i at dette kunne vore uttrykt tyde-

legare i forskrifta. Det er i tillegg nærare omtala i rettleiinga til SAK. I innleiinga til kapittel II er det uttala følgjande:

*"En rekke tiltak er unntatt fra byggesaksbehandling (søknad eller melding) med hjemmel i § 93 annet ledd. Det gjelder tiltak som er så små at slik behandling ikke er nødvendig og tiltak som er ivaretatt etter annet lovverk. Selv om tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandlingen gjelder de materielle kravene i regelverket dersom ikke annet fremgår. Det er altså ikke fritt fram, selv om det ikke kreves byggesaksbehandling."*

Vidare er det i kommentarane til § 5 i rettleiinga uttala:

*"For en rekke mindre tiltak er det ikke nødvendig med byggesaksbehandling. Reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder altså ikke for disse tiltakene. Men øvrige regler i plan- og bygningsloven (arealplaner, estetikk, plassering m.m.) gjelder og tiltakshaver er fullt ut ansvarlig for at disse overholdes."*

Reglene om byggesakshandsaminga og SAK hører under ansvarsområdet til Kommunal- og regionaldepartementet. Vi oversender derfor kommunen sitt brev til dette departementet, slik det går fram av vedlagte kopi.

# Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konsesjonsloven

200500826 070105

**Sammendrag: Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det har ingen betydning for spørsmål om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven om bruken er konsesjonsfri etter konsesjonsloven.**

Fylkesmannen i Østfold har ved vedtak av 15.03.04 opphevet kommunens vedtak av 06.11.03 angående pålegg om retting av ulovlig bruk. Saken er sendt tilbake til kommunen for fornyet behandling.

Saken reiser for det første spørsmål ved om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Dette spørsmålet er tidligere besvart ved brev av 26.04.99 fra Miljøverndepartementet og brev av 30.08.99 fra Kommunal- og regionaldepartementet til Hvaler kommune. Departementene finner at slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 93 første ledd bokstav c.

Det fremgår av saken at kommunen har en praksis for at blant annet boliger som overtas konsesjonsfritt på grunn av slektskap ikke har blitt behandlet som søknadspliktige bruksendringer, der disse senere benyttes som fritidsboliger. Slik departementet ser det, har det ingen betydning for spørsmål om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven om bruken er konsesjonsfri etter konsesjonsloven.

Det er i første rekke tiltakshaver som har ansvaret for å sende inn søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan der dette er aktuelt. Kommunen må deretter behandle alle slike søknader om bruksendringer i henhold til pbl § 93 c og eventuelt med dispensasjon fra plan etter § 7, der området er regulert til bruk som helårsbolig.

Kommunal- og regionaldepartementet bemerker i sitt brev av 30.08.99 at grensen mellom fritidsbolig og helårsbolig må trekkes ut fra hvorledes og hvor ofte bygningen brukes. Det antas at oppfyllelsen av reguleringsformål til helårsbolig i plan- og bygningsloven neppe går så langt som oppfyllelse av boplikten etter konsesjonsloven. Det vises for øvrig til Kommunal- og regionaldepartementets brev.

Kommunen kan ikke la være å følge opp saker der de er kjent med at det foreligger slik bruksendring, ut fra ovennevnte hensyn. Det vises til pbl § 10-1 om kommunens plikt til å utføre de gjøremål som er lagt til dem etter loven og å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven overholdes i kommunen.

Spørsmål er videre hvilken konsekvens det skal ha for denne saken at kommunen har behandlet saker ulikt etter hvilken tilknytning søker har til boligen eller eiendommen. Departementet er enig med fylkesmannen i at sakene ikke skal forskjellsbehandles. Departementet finner likevel at kommunen ikke kan la være å behandle søknader om bruksendring for søknadspliktige tiltak i disse tilfellene med begrunnelse i at andre saker ikke er fulgt opp på samme måte. Konsekvensen bør etter vår vurdering derfor være at alle søknadspliktige tiltak for fremtiden behandles etter pbl § 93 og eventuelt § 7, og at kommunen i nødvendig grad fører tilsyn med at det søkes bruksendring etter plan- og bygningsloven.

# Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område

05/1171 250505

**Sammendrag: Ulovlig hogst i strid med reguleringsplan med forbud mot hogst kan sanksjoneres etter de ordinære bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Lovens § 113 gjelder direkte og gir hjemmel for å kreve retting. Hvorvidt gjenplantning av ulovlig hogde trær er en egnet form for retting beror på en tolkning av reguleringsplanen.**

Miljøverndepartementet har mottatt brev av 3. februar 2005 fra Asker kommune.

Kommunen er ikke enig i fylkesmannens vedtak 13. oktober 2004, og ber departementet vurdere spørsmålet om hjemmel for gjenplantning av ulovlig felte trær i det regulerte området.

Det dreier seg om et område regulert som byggeområde BR1 i reguleringsplan for Hvamodden i Asker kommune. På plankartet er deler av byggeområde BR1 særskilt markert og gitt slik påtegning: "Terreng og vegetasjon bevares."

I reguleringsbestemmelsene er det i § 1 blant annet uttalt: "Hensikten med reguleringsplanen er: å sikre at områdets naturkvaliteter og eksisterende vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares."

I reguleringsbestemmelsene § 12 er det fastsatt at det skal foreligge bebyggelsesplan før byggområde BR1 bebygges. Videre er det bestemt: "Eksisterende trær som skal bevares skal være innmålt på planen. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak."

Fylkesmannen behandlet 13. oktober 2004 klage på kommunens vedtak om å pålegge gjenoppretting etter plan- og bygningslovens § 113 ved gjenplantning av trær, etter at det var foretatt ulovlig hogst innenfor byggeområde BR1 i reguleringsplan for Hvamodden. Fylkesmannen tok klagen til følge og opphevet kommunens pålegg om gjenplantning av trær fordi fylkesmannen mener reguleringsplanen ikke gir tilstrekkelig hjemmel for pålegget. Fylkesmannen legger til grunn at den omfattende fjerning av trær må anses ulovlig sett i forhold til reguleringsplanen. Under henvisning til legalitetsprinsippet finner fylkesmannen det likevel usikkert om det uten særskilte bestemmelser i reguleringsplanen om planting av vegetasjon som er ulovlig fjernet, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 kan kreves gjenplantning. Fylkesmannen peker videre på at regulering av vegetasjon må sies å ligge i ytterkant av hva plan- og

bygningslovens omhandler, og at planting og fjerning av vegetasjon ikke i utgangspunktet er gjenstand for bygningsmyndighetenes vurdering. Selv om fylkesmannen anser den ulovlige felling av trær i dette tilfellet som svært kritikkverdig og etter all sannsynlighet vil kunne rammes av straffebestemmelsene i plan- og bygningsloven, er fylkesmannen av den oppfatning at det i reguleringsplanen ikke kan sies å foreligge tilstrekkelig rettslig grunnlag for et krav mot grunneier om gjenplantning av de felte trær. Fylkesmannen anser derfor kommunens vedtak som ugyldig.

Miljøverndepartementet er enig med fylkesmannen i at den aktuelle reguleringsplanen setter forbud mot hogst av trær i det angitte vegetasjonsbeltet innenfor BR1, og at den foretatte hogsten er i strid med planen og derfor er ulovlig.

Plan- og bygningslovens § 113 første ledd første punktum lyder slik:

*"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet."*

Miljøverndepartementet mener at når det legges til grunn at reguleringsplanen for Hvamodden setter forbud mot hogst i det aktuelle området, kan forbudet sanksjoneres etter de ordinære bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens § 113 gjelder derfor direkte. Det følger av paragrafens ordlyd at forhold i strid med bestemmelser gitt med hjemmel i loven kan kreves rettet. Forbud fastsatt gjennom en reguleringsplan er gitt med hjemmel i loven og kan kreves rettet. Det vil ikke være nødvendig og kan heller ikke anses naturlig å gi reguleringsbestemmelser om gjenplantning av ulovlig hogde trær. Slike bestemmelser vil kunne føre til en feiloppfatning om at hogst ikke betyr så mye dersom man foretar gjenplantning.

Hvorvidt gjenplantning er en egnet form for retting

må bero på en tolkning av reguleringsplanen. Hvor hensikten med reguleringen er å sikre at vegetasjon inngår som et viktig landskapselement vil gjenplan-ting være en egnet retting. Saken kan stille seg annerledes hvis formålet med reguleringen er å bevare spesielle objekter.

Miljøverndepartementet vil på bakgrunn av departe-mentets lovforståelse be fylkesmannen vurdere sitt vedtak av 13. oktober 2004 på nytt.

## Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid

200502524 030805

**Sammendrag: Det er ikke anledning til å stille krav i reguleringsbestemmelser om bankgaranti for opprydding/tilbakeføring av masseuttak.**

Vi viser til Deres brev av 15. april 2005 til Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende ovennevnte spørsmål. Brevet ble ved ekspedisjon av 26. april 2005 oversendt Miljøverndepartementet for besvarelse.

Til Deres spørsmål kan bemerkes at Miljøverndepartementet er av den oppfatning at det ikke er anled-

ning til i bestemmelser til reguleringsplan for masseuttak å stille krav om bankgaranti for opprydding/tilbakeføring. Vi viser her til tidligere uttalelse fra departementet i brev av 10. oktober 1993, til rundskriv T-5/96 om Mineralske lausmasser. Behandling etter plan- og bygningsloven side 14-15, samt til departementets veileder T 1381 Reguleringsplan Bebyggelsesplan av 1. november 2001 side 24-25.

## Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven

04/1496 140504

**Sammendrag: Reguleringsplan kan ikke utformes slik at den forutsetter at et fellesareal også skal nyttes av allmennheten, for eksempel at en felles atkomst for flere eiendommer er forutsatt nyttet av allmennheten som atkomst til et friområde.**

Reguleringsformålet **friluftsområde** etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 er tenkt nyttet for store sammenhengende områder utenfor tettsteder som er brukt eller skal brukes av allmennheten til friluftsliv, og hvor friluftinteressene er eller vil være mer tungtveiende enn for eksempel landbruks- og skogbruksinteressene. Slike områder vil i alminnelighet ikke erverves eller opparbeides av kommunen.

Et **fellesområde** etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 7 er et felles areal for flere eiendommer, for

eksempel felles parkeringsplass, avkjørsel, lekeplass og lignende. Hvilke eiendommer som skal ha del i fellesområdet, skal fremgå av reguleringsplanen.

Fellesområde vil som regel ligge i et "lukket system", ha en begrenset utstrekning og vil være eksklusivt eid og brukt av de eiende eiendommer. Allmennheten vil således ikke ha adgang eller rett til å bruke regulerte fellesområder. Eierne av fellesarealet vil også kunne gjerde inn fellesarealet eller stenge en veg med bom.

Det er derfor ikke rettslig adgang til å fastsette at privateiendom, for eksempel et felles areal for avkjørsel skal være offentlig tilgjengelig. Av dette følger at reguleringsplanen ikke kan utformes slik at den forutsetter at et fellesareal også skal nyttes av allmennheten, for eksempel at en felles atkomst for flere eiendommer er forutsatt nyttet av allmennheten som atkomst til et friområde.

Det betyr at formålet friområde eller trafikkområde offentlig gangveg må brukes når området skal gi atkomst for allmennheten til for eksempel strand (friluftsområde) eller utgjøre del av turvegdrag.

## Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven

200501586 23022005

**Sammendrag: Krav til lokalisering etter pbl § 20-4 annet ledd bokstav c er tilfredstilt når det enkelte gårdstun/ landbruksbygg er avmerket på kartet. Formelt sett er det ikke noe til hinder for at bokstav c omfatter alle eksisterende gårdstun/landbruksbygg i alle LNF-områdene. Bestemmelsen gir i seg selv ikke hjemmel til å nekte fradeling.**

Vi viser til fylkesmannens brev av 10. juni 2004 til Miljøverndepartementet vedrørende ovennevnte sak.

Når det gjelder den problemstilling fylkesmannen tar opp viser vi til at det er nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet som i forbindelse med "Landbruk Pluss" - prosjektet skal se nærmere på plan- og bygningsloven som virkemiddel i landbrukspolitikken.

Arbeidsgruppa tar sikte på å klargjøre hva som faller innenfor landbruksbegrepet/ "stedbunden næring" etter plan- og bygningsloven. I den forbindelse vil det bli utarbeidet to veiledere. Den ene vil rette seg mot kommunene, mens den andre vil gi veiledning til den enkelte gardbruker. Vi regner med at de to veilederne vil foreligge før sommeren.

Til de konkrete spørsmål som fylkesmannen reiser om praktiseringen av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 annet ledd bokstav c skal vi kort bemerke:

1. Det må antas at kravet til lokalisering etter ovennevnte bestemmelse er tilfredstilt når det enkelte gårdstun/landbruksbygg som skal omfattes av denne bestemmelse er avmerket på kommuneplanens arealdel.

2. Formelt sett er det ikke noe til hinder for at bestemmelsen i pbl § 20-4 annet ledd bokstav c omfatter alle eksisterende gårdstun/landbruksbygg i alle LNF-områdene i kommuneplanens arealdel. En slik angivelse kan føre til en noe uklar plansituasjon og oppfattes som om det ikke foreligger en reell planavklaring.

Før bruken av bestemmelsen etter pbl § 20-4 annet ledd bokstav c kan godkjennes må dette imidlertid avklares med de berørte sektormyndigheter. Det vil således være opp til disse om en slik omfattende bruk av "bokstav c" bestemmelsen vil kunne aksepteres.

3. Bestemmelsen etter pbl § 20-4 annet ledd bokstav c gir i seg selv ikke hjemmel for å nekte fradeling. Den angir bare hvor mange boliger/fritidsboliger eller hvor mye ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring det kan oppføres innenfor et nærmere avgrenset område i LNF-områdene.

Ervervsbebyggelsen skal nærmere angis og gjennom denne konkrete angivelsen kan handelsvirksomhet nektes. Handelsvirksomhet vil da kunne være i strid med arealbruksformålet.

Bestemmelsen etter pbl § 20-4 annet ledd bokstav c gir heller ikke i seg selv noen mulighet til å tidsbegrense en tillatelse til en bestemt virksomhet.

# Hvem som kan kreve delingsforretning

200501931 100505

**Sammendrag: Kommunen må kontrollere hjemmelsforholdet når kommunen mottar rekvisisjon på delingsforretningen, men også på senere stadier i saksgangen, f.eks. når den midlertidige forretningen blir gjennomført. Når kommunen undersøker hvem som kan kreve delingsforretning, må kommunen under dette kontrollere hvilken eiendom som er rett avgivereiendom. I utgangspunktet er det rekvirenten som skal dokumentere sin eiendomsrett. I forbindelse med uklare eiendomsforhold kan dette innebære at kommunen vil måtte kreve at rekvirenten legger fram skylddelingsdokumenter eller andre delingsdokumenter som underbygger vedkommendes eiendomsrett.**

Det framgår av delingsloven § 3-1 fjerde ledd hvem som kan kreve delingsforretning. Alt etter de rettslige forholdene kan dette være ulike kretser av personer. Når det gjelder det kravet om forretning som foreligger i denne saken, er det § 3-1 fjerde ledd bokstav a som kommer til anvendelse. Her framgår det at det bare er den som har grunnbokshjemmel til eiendommen som kan kreve delingsforretning. Kommunen må kontrollere hjemmelsforholdet når kommunen mottar rekvisisjonen på delingsforretningen, men også på senere stadier i saksgangen, f.eks. når den midlertidige forretningen blir gjennomført.

Når kommunen undersøker hvem som kan kreve delingsforretning, må kommunen under dette kontrollere hvilken eiendom som er rett avgivereiendom. Dette skjer normalt ved å kontrollere rekvisisjonen mot det offentlige kartverket for området. Er kommunen kjent med at eiendomsgrensene i området er uklare, innebærer dette at kommunen må være desto mer nøye i denne kontrollen. I utgangspunktet er det rekvirenten som skal dokumentere sin eiendomsrett. I forbindelse med uklare eiendomsforhold kan dette innebære at kommunen vil måtte kreve at rekvirenten legger fram skylddelingsdokumenter eller andre delingsdokumenter som underbygger vedkommendes eiendomsrett. Etter departementets vurdering er det likevel ingen saksbehandlingsfeil å basere hjemmelskontrollen på de eiendomsgrensene som framgår av økonomisk kartverk når ikke bedre eiendomskartverk er tilgjengelig, forutsatt at kommunen ikke er kjent med at økonomisk kartverk er så upålitelig for vedkommende eiendom at opplysningene herfra ikke alene kan benyttes.

## Om klager har klagerett

Forretninger etter delingsloven kan påklages av hjemmelshavere, eiere og festere som avgjørelsen får betydning for, jf. delingsloven § 1-6 første ledd første punktum.

Normalt vil dokumentasjon av å være livsarving til avdød hjemmelshaver være tilstrekkelig for å kunne påberope seg eiendomsrett i en delingssak, men dette forutsetter relativt ukompliserte arveforhold som ikke strekker seg langt tilbake i tid og ikke over mange generasjoner. Når forholdene strekker seg så langt tilbake som i dette tilfellet og over så mange generasjoner, kan departementet vanskelig ta stilling til om en arveberettiget faktisk har overtatt eiendomsretten til vedkommende eiendom selv om dette er sannsynlig. I denne saken er det heller ikke lagt fram fullstendig dokumentasjon om arvegangen tilbake til [de] som fortsatt står oppført med grunnbokshjemmelen.

Under slike forhold må eierne forventes å dokumentere sin eiendomsrett ved å skaffe seg grunnbokshjemmel til enheten. Klageren har ingen slik grunnbokshjemmel. Departementet opprettholder derfor Fylkesmannens avvisning av klagen. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## Videre saksgang

Departementet finner i denne saken grunn til å gi retningslinjer for den videre saksbehandlingen.

En midlertidig delingsforretning innebærer ikke mer enn at kommunen attesterer for at vilkårene om å holde delingsforretning er til stede og at slik delingsforretning vil bli holdt, jf. delingsloven § 2-6. Departementet understreker at delingsforretningen ikke er avsluttet med en midlertidig delingsforretning.

Departementet legger til grunn at det før klagefristen for den midlertidige forretningen er utløpt, framkommer alvorlig tvil om hvilken enhet bnr. B i realiteten er fradelt fra, og hvem som i realiteten kan fremme et gyldig krav om fradeling. Delingsforretningen kan ikke fullføres før dette er avklart.

Dersom kommunen holder fast ved at bnr. B skulle vært fradelt bnr. A, innebærer det at saken ikke lar seg fullføre etter delingsloven § 3-1 fjerde ledd bokstav a før hjemmelsforholdene til bnr. A er avklart og alle hjemmelshaverne til bnr. A aksepterer fradelingen. Kommunen må i så fall gi eierne til bnr. A en rimelig frist til å avklare hjemmelsforholdene slik at disse eventuelt kan fremme et gyldig krav om deling dersom de ønsker dette.

Dersom hjemmelshaverne til bnr. A ikke bekrefter kravet om fradeling, må kommunen avbryte delingsforretningen da denne ikke kan føres videre på et

gyldig grunnlag. Etter departementets vurdering må kommunen sende melding om dette til tinglyssmyndigheten, og orientere om at tilblivelsesgrunnlaget for bnr. B slik det ble attestert i den midlertidige forretningen, etter kommunens vurdering ikke lengre kan anses som korrekt, og be tinglyssmyndigheten slette enheten fra grunnboka. Tinglyssmyndigheten vil på selvstendig grunnlag vurdere vilkårene for å kunne slette bnr. B fra grunnboka. Departementet antar at dette må skje i samarbeid med de som har tinglyste rettigheter i bnr. B. Enheten kan ikke slettes fra GAB før enheten er slettet i grunnboka.

Kommunens avgjørelse om å avbryte delingsforretningen for godt, må antakelig betraktes som et omgjøringsvedtak etter forvaltningsloven § 35, og ikke som en forretning etter delingsloven. Forvaltningslovens regler om bl.a. varsling, begrunnelse og klage gjelder i så fall fullt ut.

## Sivilombudsmannens uttalelse – Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt

De klaget i brev hit 10. januar 2004 over Fylkesmannen i Østfolds vedtak 4. februar 2003, der fylkesmannen stadfestet Hvaler kommunes avslag 6. november 2002 på Deres søknad om fradeling av 6 daa fra eienommen gnr 46 bnr 3 på Hvaler. Tomta hadde vært bortfestet siden 1950, og søknaden gjaldt tomta slik den var beskrevet i festekontrakten. I reguleringsplanen for Utgård fra 1987 (med senere endring i 2000) er tomta delvis lagt ut til byggeområde (1,7 daa). Resten er avsatt til friluftsområde, havneområde og spesialområde for sjøboder. Begrunnelsen for avslaget var at fradeling av hele festearealet ville komme i strid med reguleringsplanens arealbruk for de områdene som ikke er lagt ut til byggeområde. Det ble imidlertid opplyst at De kunne søke dispensasjon fra planens arealbruksformål, noe De ikke var interessert i.

De ble ved brev herfra 18. mars 2004 orientert om at ombudsmannen på det tidspunktet behandlet en sak som reiste en lignende problemstilling (sak 2004/1553), og at den videre vurdering av Deres klage ville bli stilt i bero inntil ombudsmannens avsluttende uttalelse i nevnte sak forelå.

Jeg viser til tidligere korrespondanse, sist brev herfra 14. januar 2005.

Sak 2004/1553 ble avsluttet ved min uttalelse 11. juni

2004, se vedlagte kopi av referat fra årsmeldingen for 2004 på side 268. Spørsmålet i saken var om fradeling av en tidligere festet hyttetomt var i strid med kommuneplanens arealdel, siden tomta var lagt ut til LNF-område. Hovedproblemstillingen var om søkeren hadde krav på å få fradelt hele det festede arealet, eller om det var grunnlag for å begrense fradelingstillatelsen til det som ifølge kommunen og fylkesmannen var «en naturlig størrelse på en hyttetomt». Jeg viste i uttalelsen til det rettslige utgangspunktet om at arealplaner bare er bindende for fremtidig arealutnyttelse. Videre uttalte jeg at det kunne synes som om fylkesmannens standpunkt innebar en innsnevring av prinsippet om at fradeling til såkalt «uendret bruk» ikke kommer i strid med planen. Jeg mente også at det virket kunstig å begrense arealet ut i fra hva som anses som «passende størrelse» på en hyttetomt. Det rettslige utgangspunktet for vurderingen måtte være den faktiske bruken søkeren hadde gjort av området så lenge denne var lovlig. Fylkesmannen i Vestfold ble derfor bedt om å vurdere saken på nytt.

Fylkesmannen i Østfold ble deretter, ved brev herfra 13. juli 2004, bedt om å redegjøre for sitt syn på de rettslige spørsmål Deres sak reiste. Vedlagt henvendelsen fulgte kopi av den ovenfor nevnte uttalelsen 11. juni 2004. Det ble herfra vist til at ombudsmannen der hadde presisert at arealplaner bare er bin-



dende for fremtidig arealutnyttelse, og således ikke til hinder for fradeling til såkalt «uendret bruk». Avgjørende for søkerens eventuelle rett til fradeling av hele festetarealet måtte være hvilken bruk som faktisk var gjort av arealet. Fylkesmannen ble derfor spesielt bedt om å redegjøre for sitt syn på nødvendigheten av å foreta en konkret faktisk vurdering av den bruk som var gjort av området. Til slutt ble det spurt om fylkesmannen mente at fradeling som omsøkt ville være til hinder for eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Fylkesmannen svarte i brev hit 4. august 2004. Hun viste til at festetomta i reguleringsplanen var lagt ut til byggeområde, friluftsområde, havneområde og spesialområde for sjøboder, og at «de faktiske forholdene i denne saken [derfor] skiller seg vesentlig fra forholdene i ombudsmannens sak 2004-1553 ..., der hele festetomten var utlagt til LNF-område i kommuneplanens arealdel». Videre svarte fylkesmannen at hun som klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, ved behandlingen av sakene må «legge til grunn rettstilstanden på vedtakelsestidspunktet». Fylkesmannen viste til at Miljøverndepartementet, da klagesaken ble avgjort, nettopp hadde uttalt seg til det spørsmålet saken reiste, og at de faktiske forholdene i den saken i det vesentlige var de samme som i nærværende sak. Fylkesmannen viste til at det fremgikk av hennes avgjørelse at den «fullt ut» var basert på departementets uttalelse, og at det for øvrig ikke var «rettslige holdepunkter for at standpunktet om fradeling til uendret bruk kunne få anvendelse utover fradeling i LNF-områder, jf. ombudsmannens årsmelding 1993 side 253 og Borgarting lagmannsretts avgjørelse av 17.10.1999».

Fylkesmannens svarbrev ble oversendt Dem for eventuelle merknader ved brev herfra 18. august 2004. De har ikke kommet med merknader til fylkesmannens brev.

Det ble funnet grunn til å stille fylkesmannen enkelte tilleggs spørsmål. I brev herfra 9. november 2004 ble fylkesmannen, for det første, bedt om nærmere å begrunne den rettslige betydningen av at festetomta bare delvis var lagt ut til byggeområde (og resten til friluftsområde, havneområde og spesialområde for sjøboder), i motsetning til i sak 2004-1553, der hele arealet var avsatt til LNF-område. For det andre ble det vist til uttalelsen fra Miljøverndepartementet, som fylkesmannen viste til i svarbrevet hit. Saken gjaldt en henvendelse fra Fredrikstad kommune (heretter «Fredrikstad-saken»), der Fylkesmannen i Østfold hadde omgjort kommunens avslag med den hovedbegrunnelse at fradelingen fremsto som en formalisering av faktiske eksisterende forhold på

stedet, dvs av festetomtens grenser slik disse er beskrevet i festekontrakten. Miljøverndepartementet var ikke enig med fylkesmannen på dette punktet. Det ble herfra presisert at hytta i sak 2004-1553 var markert på plankartet uten konkret angivelse av tomtegrense, mens det i Deres sak var vist tomtegrense på kartet. Fylkesmannen ble spurt hvordan hun vurderte denne forskjellen.

Til slutt ble fylkesmannen spurt om det kunne være grunn til å vurdere rettstilstanden annerledes nå enn på vedtakstidspunktet.

Fylkesmannen svarte i brev hit 23. november 2004. Når det gjaldt den rettslige betydningen av at festetomta ikke er utlagt til LNF-område, viste fylkesmannen til sitt tidligere svar og fremholdt at det på vedtakelsestidspunktet ikke fantes «dokumentert praksis som tilsa at standpunktet om fradeling til uendret bruk kunne få anvendelse utover LNF-områder». Når det gjaldt «Fredrikstad-saken», presiserte fylkesmannen at hun til enhver tid følger «de retningslinjer og føringer som blir gitt av departementet», og at hun derfor ikke kunne se at det «har betydning for saken her at departementet ikke var enig med fylkesmannen» i nevnte sak. Til slutt svarte fylkesmannen at spørsmålene om «hvorvidt det er av betydning om tomtegrensen er markert på plankartet eller ikke, og om rettstilstanden rundt spørsmålet om fradeling til uendret bruk er en annen nå enn på vedtakelsestidspunktet», burde besvares av Miljøverndepartementet.

For å få saken tilstrekkelig godt opplyst, ble Miljøverndepartementet i brev 17. desember 2004 forelagt saken herfra. Det ble innledningsvis opplyst at problemstillingen i saken lignet mye på den som resulterte i ombudsmannens uttalelse 11. juni 2004, og som departementet var kjent med, men at det samtidig var enkelte forskjeller mellom dem. Departementet ble for det første bedt om å svare på spørsmålet om nødvendigheten av å foreta en konkret vurdering av den bruk som faktisk var gjort av området. For det andre ble departementet bedt om å svare på de tilleggs spørsmålene som ble stilt fylkesmannen i brevet 9. november 2004. Departementet ble altså bedt om å redegjøre for sitt syn på betydningen av at tomte i angjeldende sak ikke, som i sak 2004-1532, er utlagt til LNF-område, men derimot delvis til byggeområde og delvis til friluftsområde, havneområde og spesialområde for sjøboder, samt om å opplyse hvordan det vurderer betydningen av at hytta på Hvaler, i motsetning til i sak 2004-1532, er vist på plankartet med konkret angivelse av tomtegrense.

Miljøverndepartementet svarte i brev 13. januar 2005 følgende:

«Miljøverndepartementet vil peke på at det i praksis er lagt til grunn at i LNF-områder er det tillatt å fradele tomt rundt eksisterende bebyggelse til uendret bruk. Det innebærer at slik fradeling ikke anses å være i strid med den aktuelle arealbrukskategorien og kan foretas uten dispensasjon eller planendring.

Departementet har forutsatt at spørsmålet om fradeling til uendret bruk stiller seg annerledes i områder som ikke er angitt som LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Vi viser til følgende uttalelser fra Miljøverndepartementet i slike saker:

- Miljøverndepartementets brev 7. august 2001 til Fylkesmannen i Østfold der det var spørsmål om fradeling av areal rundt eksisterende fritidsbebyggelse oppført på festet tomt, i et område som i kommuneplanens arealdel var angitt som byggeområde med bestemmelser om plankrav. Departementet antok at plankravet også ville gjelde for angjeldende fradeling. Staten v/ Miljøverndepartementet fikk medhold i senere dom av 28. april 2003 i Fredrikstad tingrett. Motparten påanket dommen, men saken ble hevet som forliket etter at kommuneplanens arealdel ble revidert og status for området endret til landbruks-, natur- og friluftsområde.

- Miljøverndepartementets brev 18. desember 2002 til Fredrikstad kommune. Fylkesmannen har vist til dette brevet i sitt vedtak av 4. februar 2003 i den saken som nå foreligger. Saken gjaldt fradeling av bebygd festetomt som i reguleringsplan var avsatt til byggeområde og friområde. Departementets oppfatning var at fradeling av hele festetomten til hytteformål var i strid med reguleringsformålet friområde, og at tomtegrensene vist i reguleringsplanen måtte anses å gi en hensiktsmessig tomteavgrensning og måtte legges til grunn.

I den aktuelle saken gjelder det ikke et LNF-område i kommuneplanens arealdel, men et område som omfattes av en reguleringsplan. Denne forskjellen er viktig, særlig når tomtegrensen er vist i reguleringsplanen, og tomten der er forutsatt med et areal på 1,7 dekar. Miljøverndepartementet mener som fylkesmannen at denne saken har store likhetspunkter med den nevnte saken fra Fredrikstad kommune, slik at det blir korrekt å legge avgjørende vekt på reguleringsplanens tomtegrenser. Når reguleringsplanen viser tomtegrenser, må det forutsettes at disse grensene er tatt inn etter en konkret vurdering og også er vurdert i forhold til den faktiske tomtebruk. En hyttetomt på 1,7 dekar synes for øvrig å være en tomt av rimelig størrelse, mens en tomt som omsøkt på hele 6 dekar langt over-

stiger det som kan anses som en tomt av normal størrelse for én hytte.

Departementet vil peke på at det er stor forskjell på de vurderinger som ligger til grunn for å angi et område som LNF-område i kommuneplanens arealdel, og de vurderinger som gjøres når et område avsettes for eksempel til friluftsområde i reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er en grovmasket plan som gjelder for hele kommunen. Normalt vises eksisterende bygninger på kommuneplankartet, men ikke alltid, og tomtegrenser vises ikke. En reguleringsplan er en langt mer detaljert plantype og gjelder for et begrenset område. Eksisterende bebyggelse og normalt også tomtegrenser vises på denne planen, som er ment å gi en detaljert og presis styring av arealdisponeringen.

Miljøverndepartementet kan etter dette ikke se at saken omhandlet i Ombudsmannens uttalelse 11. juni 1004, som gjelder fradeling av areal i LNF-område, får betydning for vurderingen av den aktuelle saken».

Departementets brev ble oversendt Dem for eventuelle merknader ved brev herfra 14. januar 2005. De har ikke kommet tilbake til saken.

#### **Jeg ser slik på saken:**

Saken gjelder avslag på søknad om fradeling av en tidligere festet hyttetomt på 6 dekar. Området/festetomta omfattes av reguleringsplan for Utgård, og området/tomta er i planen delvis lagt ut til byggeområde. Resten av tomta ligger i areal avsatt til friluftsområde, havneområde og spesialområde for sjøboder. Fylkesmannen har lagt til grunn at søkeren har krav på å få fradelt den delen av tomta som ligger i byggeområdet. Hytta med tomtegrense er forøvrig detaljert tegnet inn på plankartet (tomta er tegnet inn med ca. 1,7 dekar). Den rettslige problemstillingen er om søkeren også har rett til å få fradelt resten av det festede arealet, eller om det er rettslig grunnlag for å henvise søkeren til å søke dispensasjon for det gjenværende arealet som altså ligger utenfor byggeområdet.

I sak 2004-1553 konkluderte jeg med at det etter undersøkelsen herfra var tvilsomt om det var tilstrekkelig hjemmel for vedtaket der tillatelsen ble begrenset i forhold til det som var omsøkt. Jeg presiserte at utgangspunktet er at planer bare er bindende for fremtidig arealutnyttelse, og stilte spørsmål ved om ikke fylkesmannens standpunkt innebar en innsnevring av prinsippet om at fradeling til uendret bruk ikke er i strid med arealplanen idet søkeren bare ble gitt rett til å få fradelt en tomt av «hensiktsmessig» eller passende størrelse. Det rettslige

utgangspunktet for vurderingen måtte være den faktiske bruk søkeren hadde gjort av tomta. Jeg uttalte imidlertid også:

*«Videre inneholder ikke reguleringsplanen holdepunkter for å avgrense arealet til 1300 kvm. Sistnevnte er så vidt jeg kan se et viktig moment, og for øvrig en forskjell fra en sak Miljøverndepartementet ga uttalelse til i brev 18. desember 2002 til Fredrikstad kommune, der omsøkte fradeling kom direkte i strid med tomteinnndeling i reguleringsplanen. Det er ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på spørsmålet om resultatet ville blitt et annet dersom tomtens grenser og størrelse også i denne saken var klart definert i reguleringsplanen.»*

I saken her blir det imidlertid nødvendig å vurdere den rettslige betydningen av inntegningen av tomtegrense på plankartet. Et hovedformål med undersøkelsen herfra var nettopp å få fylkesmannens og departementets syn på betydningen av at bare deler av det festede arealet ligger i byggeområde samt at det i reguleringsplanen er tegnet inn klare tomtegrenser. Fylkesmannen har ikke svart særlig utfyllende på spørsmålene på dette punktet, men departementet har gitt klart uttrykk for at forskjellen er viktig. Departementet skriver på side 2 tredje avsnitt i brevet hit 13. januar 2005:

*«Når reguleringsplanen viser tomtegrenser, må det forutsettes at disse grensene er tatt inn etter en konkret vurdering og også er vurdert i forhold til den faktiske tomtebruk.»*

Videre mener departementet at 1,7 dekar er en rimelig størrelse på en hyttetomt, mens 6 dekar som omsøkt «langt overtiger det som kan anses som normal tomtestørrelse for én hytte». Jeg viser også til samme brev side 2 fjerde avsnitt, der departementet påpeker at det er stor forskjell på de vurderinger som legges til grunn for å angi et område som LNF-område i kommuneplanens arealdel, og de vurderinger som gjøres før et område avsettes for eksempel til friluftsområde i en reguleringsplan.

Jeg kan ikke se at det på rettslig grunnlag herfra kan reises avgjørende innvendinger mot departementets synspunkt. Det må være relevant å gjøre forskjell på LNF-områder og områder som ikke er avsatt til LNF-formål ved anvendelsen av den ulovfestede regelen om fradeling til uendret bruk. Videre er det naturlig å anta, når tomtegrensene først er tegnet inn såpass presist i planen, at grenseangivelsen ikke er tilfeldig, men har skjedd etter en konkret vurdering av hva som er hensiktsmessige grenser. Som departementet er inne på, er det også sannsynlig at den tidligere og faktiske bruken har vært undersøkt og deretter tatt med ved vurderingen av hvor grensene skulle tegnes inn på reguleringsplanen.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra. Dersom De ønsker å gå videre med saken, må dette, som De er kjent med, skje ved at De søker kommunen om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Arne Fliflet

## Fradeling til uendret bruk i regulerte områder

05/302 130105

**Sammendrag: Spørsmål om fradeling av bebygd festetomt i regulert område. Departementet mener spørsmålet om fradeling til uendret bruk stiller seg annerledes her enn i områder som i kommuneplanens arealdel er angitt som LNF-områder.**

Vi viser til Sivilombudsmannens brev av 17. desember 2004.

Ombudsmannen ønsker departementets syn på problemstillinger reist i en sak fra Hvaler kommune om fradeling av bebygd festetomt, som fylkesmannen i Østfold har avgjort som klagesak.

Ombudsmannen ber om departementets svar på

spørsmålet om nødvendigheten av å foreta en konkret vurdering av den bruk som faktisk er gjort av området.

Ombudsmannen ber videre om departementets syn på den rettslige betydningen av at tomten ikke er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), men derimot er regulert som byggeområde og delvis friluftsområde, havneområde og

spesialområde for sjøboder. Videre bes vurdert betydningen av at hytta er vist på plankartet med konkret angivelse av tomtegrenser.

Miljøverndepartementet vil peke på at det i praksis er lagt til grunn at i LNF-områder er det tillatt å fradele tomt rundt eksisterende bebyggelse til uendret bruk. Det innebærer at slik fradeling ikke anses å være i strid med den aktuelle arealbrukskategorien og kan foretas uten dispensasjon eller planendring.

Departementet har forutsatt at spørsmålet om fradeling til uendret bruk stiller seg annerledes i områder som ikke er angitt som LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Vi viser til følgende uttalelser fra Miljøverndepartementet i slike saker:

- Miljøverndepartementets brev av 7. august 2001 til Fylkesmannen i Østfold der det var spørsmål om fradeling av areal rundt eksisterende fritidsbebyggelse oppført på festet tomt, i et område som i kommuneplanens arealdel var angitt som byggeområde med bestemmelser om plankrav. Departementet antok at plankravet også ville gjelde for angjeldende fradeling. Staten v/Miljøverndepartementet fikk medhold i senere dom av 28. april 2003 i Fredrikstad tingrett. Motparten påanket dommen, men saken ble hevet som forlikt etter at kommuneplanens arealdel ble revidert og status for området endret til landbruks-, natur- og friluftsområde.

- Miljøverndepartementets brev 18. desember 2002 til Fredrikstad kommune. Fylkesmannen har vist til dette brevet i sitt vedtak av 4. februar 2003 i den saken som nå foreligger. Saken gjaldt fradeling av bebyggt festetomt som i reguleringsplan var avsatt til byggeområde og friområde. Departementets oppfatning var at fradeling av hele festetomten til hytteformål var i strid med reguleringsformålet friområde, og at tomtegrensene vist i reguleringsplanen måtte anses å gi en hensiktsmessig tomteavgrensning og måtte legges til grunn.

I den aktuelle saken gjelder det ikke et LNF-område i kommuneplanens arealdel, men et område som omfattes av en reguleringsplan. Denne forskjellen er viktig, særlig når tomtegrensen er vist i reguleringsplanen, og tomten der er forutsatt med et areal på 1,7 dekar. Miljøverndepartementet mener som fylkesmannen at denne saken har store likhetspunkter med den nevnte saken fra Fredrikstad kommune, slik at det blir korrekt å legge avgjørende vekt på reguleringsplanens tomtegrenser. Når reguleringsplanen viser tomtegrenser, må det forutsettes at disse grensene er tatt inn etter en konkret vurdering og også er vurdert i forhold til den faktiske tomtebruk. En hyttetomt på 1,7 dekar synes for øvrig å være en tomt av rimelig størrelse, mens en tomt som omsøkt på hele 6 dekar langt overstiger det som kan anses som en tomt av normal størrelse for én hytte.

Departementet vil peke på at det er stor forskjell på de vurderinger som ligger til grunn for å angi et område som LNF-område i kommuneplanens arealdel, og de vurderinger som gjøres når et område avsettes for eksempel til friluftsområde i reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er en grovmasket plan som gjelder for hele kommunen. Normalt vises eksisterende bygninger på kommuneplankartet, men ikke alltid, og tomtegrenser vises ikke. En reguleringsplan er en langt mer detaljert plantype og gjelder for et begrenset område. Eksisterende bebyggelse og normalt også tomtegrenser vises på denne planen, som er ment å gi en detaljert og presis styring av arealdisponeringen.

Miljøverndepartementet kan etter dette ikke se at saken omhandlet i Ombudsmannens uttalelse i 11. juni 2004, som gjelder fradeling av areal i et LNF-område, får betydning for vurderingen av den aktuelle saken.

# Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan

200503766 220805

**Sammendrag: Fradeling av eksisterende boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan regnes ikke som fradeling til uendret bruk. Det må skilles mellom fradelinger som skjer innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i arealdel til kommuneplan, og de tilfeller hvor de aktuelle fradelingseiendommer ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan.**

Miljøverndepartementet kan i det vesentligste slutte seg til fylkesmannens vurdering av spørsmålet om fradeling av tomter i strid med reguleringsplan og forholdet til "uendret bruk".

Som fylkesmannen mener departementet at det i disse saker må skilles mellom fradelinger som skjer innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i arealdel til kommuneplan, og de tilfeller hvor de aktuelle fradelingseiendommer ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan.

Departementet viser i den forbindelse til sitt brev av 13. januar 2005 til Sivilombudsmannen hvor det i en konkret fradelingssak uttales at "Departementet har forutsatt at spørsmålet om fradeling til uendret bruk stiller seg annerledes i områder som ikke er angitt som LNF-områder i kommuneplanens arealdel." Videre uttales at "Departementet vil peke på at det er stor forskjell på de vurderinger som ligger til grunn for å angi et område som LNF-område i kommuneplanens arealdel, og de vurderinger som gjøres når et område avsettes for eksempel til friluftsområ-

de i reguleringsplan. Normalt vises eksisterende bygninger på kommuneplankartet, men ikke alltid, og tomtegrenser vises ikke. En reguleringsplan er en langt mer detaljert plantype og gjelder for et begrenset område".

I uttalelse av 21. april 2004 kom Sivilombudsmannen til en konklusjon i tråd med departementets standpunkt. Sivilombudsmannen uttaler bl.a. at "Det må være relevant å gjøre forskjell på LNF-områder og områder som ikke er avsatt til LNF-formål ved den ulovfestede regelen om fradeling til uendret bruk.

På bakgrunn av ovenstående oppfatter vi det som Sivilombudsmannen har endret sin forståelse av hvordan man skal praktisere begrepet "fradeling til uendret bruk" i fradelingssaker i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Vi legger ved kopi av departementets brev av 13. januar 2005 og Sivilombudsmannens uttalelse av 21. april 2005 til orientering.

# Nyheter fra Miljøverndepartementet

## Lov- og forskriftsendringer, rundskriv og veiledninger

### Lov om eigedomsregistrering

Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) ble vedtatt 14. juni. Den ble sanksjonert i Statsråd 17. juni 2005. Det er foreløpig ikke bestemt når loven skal tre i kraft, men Miljøverndepartementet har startet opp arbeidet med forskrifter.

Registeret vil inneholde opplysninger om eiendomsgrenser, bygninger og andre viktige offentlige opplysninger om eiendommer. Registeret skal for eksempel kunne gi opplysninger om fredede kulturminner eller om forurenset grunn på en eiendom.

Det nye registeret blir tilpasset moderne krav til innhold og døgnåpen tilgang. Sammen med tinglysingsregisteret skal dette gi Norge et offentlig informasjonssystem fullt på høyde med andre land.

Registeret vil bygge på grunneiendoms-, -adresse- og bygningsregister (GAB) av i dag, og digitale eiendomskart. Det nye registeret har fått navnet matrikkelen, et navn som har lang tradisjon som betegnelse på det nasjonale eiendomsregisteret. Statens kartverk vil få det sentrale ansvaret.

Ny lov om eigedomsregistrering vil erstatte lov om kartlegging, deling og registrering av grunneigedom (delingsloven) fra 1978 og lov om plassering av signal og merke for målearbeid (signalloven) fra 1923. Forslaget er en oppfølging av NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. Se også Ot.prp. nr.70 (2004-2005) om lov om eigedomsregistrering.

### Forskrift om konsekvensutredninger

Ny forskrift om konsekvensutredninger ble vedtatt 01.04.05. Forskriften skal sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir bedre ivaretatt når fylkesplaner, kommuneplaner og reguleringsplaner utarbeides og når tiltak gjennomføres. Plan- og bygningsloven er også endret, med ikrafttredelse samme dato. Forskriften skal sikre at viktige miljø- og samfunnshensyn i større grad blir vurdert tidlig og før det foreligger forslag til konkrete utbyggingstiltak.

Tidligere forskrift om konsekvensutredninger omfattet nærmere bestemte utbyggingstiltak som fikk sin tillatelse gjennom vedtak etter plan- og bygningslo-

ven eller sektorlov. De nye bestemmelsene gjelder også for plan- og bygningslovens oversiktsplaner når de legger føringer for senere utbyggingstiltak, og reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

### Landbruk Pluss

Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet har kommet frem til premisser for hvordan kommunene bør behandle tiltak og aktiviteter på gårdsbruk. Landbruk Pluss bygger på fortidens kunnskap, og utnytter framtidens muligheter – til å opprettholde aktive bygder og levende kulturlandskap. Plan- og bygningsloven skal oppleves som et nyttig verktøy i denne utviklingen. Plan- og bygningsloven er fleksibel, og kan dermed brukes i forhold til endringene i samfunnet. Det er lagt vekt på å vise hvordan kommunene kan legge aktivt til rette for Landbruk Plusstiltak i sin planlegging, og hvordan saksbehandlingen kan forenkles.

Samarbeidet har blant annet resultert i en veileder til kommunene og en informasjonsbrosjyre til gårdbrukerne.

Se veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss på departementets hjemmesider.

### Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Denne retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingsone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Retningslinjen er utarbeidet i tråd med EU-regelverkets metoder og målestørrelser, og er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensingsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. I tillegg er det gitt retningslinjer om håndtering av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. fylkesmannen.

Se retningslinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging på departementets hjemmesider.

**For mer informasjon, se våre hjemmesider:**

**[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)**

**eller**

**<http://odin.dep.no/md/>**

## Rettsavgjørelser 2004/2005

Dom av 27.09.04, Sunnhordland tingrett. Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak. Fylkesmannen opprettholdt kommunens vedtak om å fjerne utepeis, grillhytte med mer. Staten ble frifunnet.

Dom av 30.03.05, Asker og Bærum tingrett. Saken gjaldt domstolsprøving av fylkesmannens vedtak om ikke å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven

§ 7 for oppføring av trapp og støttemur i strandsonen. Staten ble frifunnet.

Dom av 01.04.05, Ryfylke tingrett. Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om å omgjøre kommunens tillatelse til utfylling og planering i strandsonen. Fylkesmannens omgjøringsvedtak ble kjent ugyldig og opphevet av retten.

# Vedlegg

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

### Nr. 1/2004

1. Forståelse av § 30 i plan- og bygningsloven om frister
2. Tidsfrister og sanksjoner ved overskridelse av fristene
3. Om bruk av innsigelse og klagerett - rundskriv T-2/2004
4. Tolkning av pbl § 23 nr 1 om hva som er "rimelig tid" for gjennomføring av en reguleringsplan
5. Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer ved behandling av klage i regulerings saker – adgang til oppheving av ugyldige vedtak
6. Overgangsbestemmelsen i forskrift T-1281 om konsekvensutredninger
7. Føresegner til reguleringsplan om masseuttak
8. Økonomiske vilkår for å gi samtykke etter plan- og bygningslovens § 33 annet ledd
9. Kombinasjon av reguleringsformål
10. Tilkopling av vann og kloakk i naust
11. Klage over fylkesmannens omgjøringssvedtak - spørsmål om befarings
12. Om bruk av bebyggelsesplaner på grunnlag av kommuneplanens arealdel
13. Endring av arealkategori etter offentlig ettersyn
14. Tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1 "bygning,... som er nødvendig for .... fangst og fiskerinæringen"
15. Lovligheten av lokaliseringsbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel
16. Bestemmelse til byggeområde i kommuneplanens arealdel, om at ytterligere utbygging ikke kan skje
17. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan/utbyggingsprogram
18. Grensdragningen mellom landbruksbebyggelse og fritidsbebyggelse
19. Arealbrukskategorier og rettsvirkninger av kommuneplanen
20. Fradeling av festet tomt til uendret bruk
21. Fradeling av stølseieendom til uendret bruk
22. Sivilombudsmannens uttalelse - Spørsmål om fradeling av festet hyttetomt var i strid med kommuneplanen
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet

### Nr. 1/2003

1. Reindrift i Trollheimenområdet - om bruk av innsigelser etter plan- og bygningsloven
2. Vedrørende sikring av bestanden av laks, sjøørret og sjørøye. Plan- og bygningslovens svakhet i behandlingen av konsesjonssøknader
3. Plan- og bygningslovens virkeområde i forhold til grenseoverskridende miljøkonsekvenser
4. Vurdering av bestemmelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav f om forbud langs vassdrag
5. Henvendelse angående forlengelse av brygger og om reguleringsbestemmelser
6. Tolkning av bestemmelser til kommuneplanens arealdel
7. Spørsmål om omgjøring av fylkesmannen sitt vedtak om ikke å gi dispensasjon for oppføring av fritidsbustad
8. Henvendelse vedrørende eksisterende bebyggelse i ny kommuneplan
9. Fradeling av ubebygget areal for sammenføring med bebygget areal
10. Henvendelse om fradeling av tomt i regulert område - spørsmål om dispensasjon
11. Tolkning av bestemmelse til kommunedelplan
12. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
13. Teknisk forskrift – tomtebegrepet
14. Regulerte spesialområder til bevaring i.h.t. plan- og bygningsloven § 25.6 - innbygging av verneverdige eksteriorer i nye glassfasader/glassgater
15. Spørsmål om reguleringsformål for transportterminal – § 25 i plan- og bygningslova
16. Forståelsen av delformål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 Bygeområder – "Forretning" eller "Bensinstasjon"
17. Byggegrense langs offentlig veg i regulerte områder
18. Plan- og bygningslovens § 33 – lovforståelse
19. Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 ved utarbeidelse /revisjon av kommune(del)planens arealdel
20. Spørsmål om tolkning av plan- og bygningsloven § 33 femte ledd
21. NN kommune – reguleringsplan
22. Spørsmål angående oppheving av kommuneplan



23. Henvendelse vedrørende dispensasjon for oppføring av fritidsbolig

#### **Nr. 2/2002**

1. Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene
2. Bergen kommune- innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse- reguleringsplan R 1.749.02.00- vestre innfartsåre til Bergen
3. Høyesterettsdom av 03.06.02- plan- og bygningsloven § 33
4. Saksbehandlingsprosess for dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven
5. Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven
6. Plan- og bygningsloven § 17-2- spørsmål om fradeling av etablerte festetomter
7. Vurdering av kommunen si sakshandsaming etter plan- og bygningslova i landskapsvernområde
8. Henvendelse vedrørende oppføring av gjerderplan- og bygningslovens § 20-6
9. Bruk av punktfeste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger
10. Eldre bevaringsplaner- tolkning av bestemmelser
11. Førespurnad om føremål for bygg
12. Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger
13. Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11
14. Beregning av bebygd areal
15. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan

#### **Nr. 1/ 2002**

1. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
2. Vedrørende klage over kommunens avslag på søknad om påbygg på eksisterende bygning i område som omfattes av reguleringsplan fra 1956. Spørsmål om etasjetall
3. Spørsmål om gyldigheten av reguleringsbestemmelser om forbud mot utvendig lagring i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26
4. Klage over vedtak angående 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. Tolkningen av pbl § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7
7. Forelegging av utredningsprogram
8. Planlegging av fritidsbebyggelse
9. Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål
10. Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33
11. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan
12. Spørsmål om reguleringsformål (pbl § 25)- forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg
13. Plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr 4- forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen
14. Reguleringsformålet bolig- utleie til overnatting i strid med formålet?

15. Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner

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

1. Golfbaner – forholdet til kommunal arealplanlegging
2. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – ”varegrupper som er plasskrevende” – lystbåter
3. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – ”varegrupper som er plasskrevende” – supplerende varegrupper
4. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – detaljhandelspark
5. Samtykke etter § 2 i RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – bruksendring fra kontorer til salgslokaler
6. Oppføring av bolig – beregning av etasje, høyde, plassering på 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 bygningssjefen.
3. § 119: Rettsvirkning av bebyggelsesplaner vedtatt før pbl trådte i kraft. Reguleringsbestem-

melser i eldre reguleringsplaner som hjemmel for å utarbeide bebyggelsesplaner med rettsvirkning. Tolkning av bestemmelser om bygningers etasjetall og høyde i tidligere reguleringsplaner.

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

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

1. §§ 7,93,63: Rekkefølge for saksbehandling i saker som både krever dispensasjon fra plan og vedtak etter jordloven.
2. §§ 7 og 20-4: Dispensasjon fra plan i LNF-område ved fradeling av bebygget tomt fra landbruks- eiendom - betydning av at den faktiske bruk er endret fra landbrukseiendom til fritidseiendom.
3. § 7: Spørsmål om hvorvidt tilbakesendelse av dispensasjonssaker til kommunen avbryter den frist kommunen har satt for uttalelse.
4. § 33: Om adgang til å fatte nytt vedtak om bygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversittet.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggjeområde i regulerings- plansom stiller krav om kulturminneundersø- kingar.

7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som setter forbud mot gjerder i hytteområder.
8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.
9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger - fortolkninger.

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

1. §§ 7, 20-4: Styring av hyttebygging.
2. §§ 20-4, 20-6: Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.
3. §§ 7, 20-4, 20-6, 93: Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.
4. § 20-4: Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.
5. §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1: Behandlingsmåten for kommune(del) planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.
6. § 9-1: Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter plan- og bygningsloven til kommunedelsutvalg.
7. §§ 7, 20-4: Pbl § 7 og delegasjoner etter jordloven - behandling av dispensasjonssøknader.
8. Utdrag fra foredrag: Plan- og bygningsloven - Ledninger og linjestrekk.
9. § 27-2 m. fl.: Departementets behandling av reguleringssak for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrensnig av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslov givningen.

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

1. Pbl. §17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak 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/bruere.
14. § 33: Midlertidig forbud mot deling og byggearbeide der regulering setter krav om bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging.
15. § 15: Fylkesmannens habilitet og kompetanse som klageinstans ved klage over kommunestyrets reguleringsvedtak.

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

1. §§ 7, 20-4, 81, 93: Skoghusvære eller fritidshus. Dispensasjon. Forvaltningens frie skjønn. Myndighetsmisbruk. Dom av 28. oktober 1996 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. §§ 7, 15: Dispensasjon. Kommunalt utvalgs klagerett. Ugyldighet. Forskjellsbehandling. Dom av 25. oktober 1996 fra Tønsberg byrett.
3. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Fradeling av bebygd (landbruks-)eiendom til fritidsformål. Bruksenndring. Sak for Sivilombudsmannen.
4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punktffeste.
5. §§ 18, 29: Bruk av statlig (regulerings-)plan i fiskerihavner.
6. §§20-1 og 20-4: Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan.
7. § 30: Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling.
8. Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6: Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis.
9. §§ 26, 110 og 112: Regulering av sjøflytrafikk.
10. §§ 7, 20-4, 20-6 og 31: Diverse planspørsmål.

**Nr. 1-95 (mai).**

1. Områder for Forsvaret, jf PBL § 20-6 annet ledd, virkninger av kommuneplanen. PBL § 20-4 første ledd nr. 4.
2. Virkning av kommuneplanens arealdel i forhold til tidligere reguleringsplan. PBL § 20-6 tredje ledd.
3. Reguleringsbestemmelser for pukkverk. PBL § 26 første ledd.
4. Bebyggelsesplan - hjemmelsgrunnlag for utarbeidelse. PBL § 28-2 første ledd.

5. Planrekkefølge reguleringsplan - bebyggelsesplan. PBL § 28-2.
6. Krav om melding - forespørsel fra en industribedrift. PBL § 33-3 tredje ledd.
7. Tiltakshavers manglende oppfølging av godkjenningsbrevet. 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 «friorråde» i kommuneplanens arealdel.
12. Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
13. Deling av eiendom - Jordsskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

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

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

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

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

#### **Nr. 2-89 (august).**

1. Spørsmål om rekkevidden av plan- og bygningslovens § 33 i forhold til gitte byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.
2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

#### **Nr. 1-89 (januar).**

1. Fritidsbebyggelse i strandområder - tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2, jf § 20-4 bokstav c. Oppheving av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.
2. Spørsmål om hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser som fastsetter at ledninger skal føres fram i jordkabler.
3. Arealdelen i kommuneplan - spørsmål om innsigelsesrett for nabokommune i.h.t. plan- og bygningslovens § 20-5 tredje ledd.
4. Forholdet mellom bestemmelser til kommuneplanens arealdel, bebyggelsesplan og lovens krav om bebyggelsens høyde.

5. Bruk av bakgrunnsareal som virkemiddel i planleggingen etter plan- og bygningsloven.
6. Reguleringsbestemmelser om antall boenheter - Plan- og bygningslovens § 26.

Utgiver: Miljøverndepartementet

Flere eksemplarer av denne publikasjonen  
kan bestilles fra

Miljøverndepartementet

Avdeling for regional planlegging

Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo

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

<http://www.miljo.no>

Redaktør: Ingeborg Sæveraas Andreasen

Foto: Svein Magne Fredriksen

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

Opplag: 3 500 /september 2005

T-1448

ISBN 82-457-0398-2

