

Plan juss

I denne utgave

Fradeling av festetomter

Oppføring av frittstående skilt- og reklameinnretninger

Bolig og institusjon

Spredt utbygging

Plankrav i LNF-områder

Grensen mellom uthus og fritidsbolig

Fylkesmannens klagekompetanse

Dispensasjonsbehandling i fradelings- og byggesaker

Nr. 1 - januar 2007



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Innhold

Forord	3
Kommuneplanens bestemmelser vedrørende avkjørsler og behandling av søknader om avkjørselstillatelse etter veiloven	5
Spørsmål knyttet til fradeling av festetomter	5
Oppføring av frittstående skilt og reklameinnretninger	7
Vedrørende begrepene ”bolig” og ”institusjon” i relasjon til plan- og bygningsloven	8
Henvendelse om plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c om spredt utbygging	9
Spørsmål om plankravsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav a	10
Henvendelse om utarbeiding av veiledningsmaterieil om grensegangen mellom uthus og fritidsbolig	11
Vedrørende fylkeslandbruksstyrets og fylkesmannens kompetanse til å påklage vedtak etter plan- og bygningsloven	13
Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker. Brev fra KRD og MD	14
Spørsmål om klagerett over kommunens vedtak om ikke å ville fremme søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan	18
Sivilombudsmannens uttalelse – Spørsmål om klagerett, utsatt iverksetting og saksomkostninger	19
Nyheter fra Miljøverndepartementet	23
Rettsavgjørelser 2005/2006	24
Vedlegg	26

Forord

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

I tillegg til egne avgjørelser og tolkningsuttalelser har vi i år tatt med en avgjørelse fra Kommunal- og regionaldepartementet, samt en uttalelse fra Sivilombudsmannen. Det er også inntatt en kort oversikt over de siste rettsavgjørelsene der Miljøverndepartementet er involvert.

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

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

Spørsmål knyttet til fradeling av festetomter

06/3425 251006

Sammendrag:

Plan- og bygningsloven gjelder side om side med tomtefesteloven. Fradeling av festetomter skal som utgangspunkt behandles på vanlig måte etter plan- og bygningsloven. Behandling av fradeling til uendret bruk vil avhenge av plansituasjonen.

Vi viser til henvendelse pr. e-post 9. oktober 2006, og til nærmere utdyping ved telefonhenvendelse.

Det er stilt spørsmål om hvordan innløsning av eksisterende festetomter skal behandles i forhold til plan- og bygningslovens planbestemmelser.

Selv om det etter tomtefesteloven er gitt rett til innløsning i visse tilfeller, gjelder plan- og bygningslovens planbestemmelser side om side med tomtefesteloven. Tomtefesteloven regulerer forholdet mellom fester og bortfester og er av privatrettslig karakter.

Søknaden om fradeling skal i utgangspunktet behandles på vanlig måte etter plan- og bygningsloven, også der fradelingen skjer i forbindelse med innløsning av en festekontrakt og opprettelse av en ny eiendom i den forbindelse. Ved delingen skal kommunen se til at søknaden ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygnings-

loven. Behandlingen av søknaden vil derfor avhenge av plansituasjonen for angjeldende område.

Miljøverndepartementet har lagt til grunn at fradeling av bebygd eiendom til uendret bruk kan gjennomføres uten dispensasjon i områder som i kommuneplanens arealdel er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområder. Dette er derimot ikke lagt til grunn for områder som i kommuneplanens arealdel er angitt som byggeområder med krav om reguleringsplan, slik at det vil være nødvendig å gi dispensasjon eller utarbeide reguleringsplan før fradeling i slike områder kan gjennomføres.

Forbudet mot fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen i plan- og bygningslovens § 17-2 vil ikke få betydning ved fradeling av bebygd eiendom til uendret bruk, idet dette forbudet bare gjelder for fradeling av ubebygd del av eiendom.

Kommuneplanens bestemmelser vedrørende avkjørsler og behandling av søknader om avkjørselstillatelser etter veiloven

05/3507 230206

Sammendrag:

Spørsmål om forholdet mellom plan- og bygningsloven § 7 og veiloven § 40. Departementet mener det er nødvendig med vedtak etter begge lover, og at det bør tilstrebes en samordnet behandling. Det bør fremgå av den enkelte dele- eller byggesak at det foreligger to separate vedtak som kan påklages.

Vi viser til brev av 30.06.05 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, samt brev av 12.01.05 fra Fylkesmannen i Oppland om ovennevnte. Ettersom henvendelsene gjelder samme spørsmål, behandles de samlet.

I brevene ønskes departementets vurdering av hvordan forholdet mellom plan- og bygningslovens § 7 og

veilovens § 40 er å forstå. Det er behov for en presisering av i hvilke tilfeller kommunen bør forelegge en søknad for veimyndighetene, og om kommunene bør medvirke til at søker utarbeider særskilt avkjørselssøknad samtidig med en delingssøknad.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ønsker også

departementets merknader til Vegdirektoratets retningslinjer for behandling av avkjørselssaker.

Bakgrunn

Selv om rammeplan for avkjørsler er inntatt i kommuneplanens arealdel, må det innhentes tillatelse fra veikontoret etter veilovens bestemmelser. I henhold til veiloven § 40 skal det innhentes tillatelse fra veikontoret for avkjørsel fra riksvei eller fylkesvei, dersom det ikke foreligger reguleringsplan for området, eller dersom planen ikke omfatter slik avkjørsel. For saker som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om avkjørsler, må det i tillegg søkes om dispensasjon fra planen.

Miljøverndepartementet har i brev av 04.05.05 til Vegdirektoratet bedt om deres syn på saksbehandlingen i saker som skal behandles både etter plan- og bygningsloven og veiloven. Vegdirektoratet har gitt merknader i brev av 03.11.05 til Miljøverndepartementet. Brevet følger vedlagt. Vegdirektoratet påpeker at behandlingsrutinen vil avhenge av hva som er mest hensiktsmessig i den enkelte sak. For saker der det er nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningsloven mener Vegdirektoratet at dispensasjonssaken bør avgjøres før vegvesenet treffer vedtak i avkjørselssaken. Det vises til at avkjørselstillatelse kun har aktualitet dersom dispensasjon fra planen innvilges. Vegdirektoratet mener likevel at det ut fra hensyn til søker kan være aktuelt å behandle avkjørselssøknaden først, dersom det er helt uaktuelt for Statens vegvesen å gi avkjørselstillatelse.

Vegdirektoratet viser videre til deres informasjonsbrosjyre "Om å bygge ved riks- eller fylkesvei". Veg-

direktoratet arbeider også med revidering av "Nærmere retningslinjer for vegvesenets behandling av avkjørselssaker" som gjelder riksveger. Vegdirektoratet mener de nye retningslinjene vil kunne bidra til mindre usikkerhet om saksbehandlingen og rollefordelingen mellom kommunene og Statens vegvesen.

Miljøverndepartementets vurdering

Miljøverndepartementet er enig i at hva som er mest hensiktsmessig behandlingsrekkefølge for denne type saker vil variere, blant annet etter hvilket utfall som er det mest sannsynlige etter de ulike lovverk. Hvis kommunen etter en foreløpig vurdering kommer frem til at det ikke er ønskelig å gi dispensasjon fra arealplanen, vil det være unødvendig at saken behandles etter veiloven. I de tilfeller avkjørselsløsningen alene er av avgjørende betydning for om tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, bør saken behandles etter veiloven først.

Departementet mener det er nødvendig med vedtak både etter plan- og bygningsloven og veiloven. Av hensyn til søker, bør det tilstrebes å samordne saksbehandlingen best mulig. Det bør fremgå av den enkelte dele- eller byggesak at det foreligger to separate vedtak som kan påklages. Der det ikke er truffet vedtak etter veiloven, bør søker i samsvar med god forvaltningsskikk gjøres oppmerksom på dette. Der begge vedtak er påklaget, vil det etter departementets syn som hovedregel være mest hensiktsmessig å behandle klage over avkjørselstillatelsen først. Det er imidlertid mange forhold som kan påvirke valg av prosess i den enkelte sak, og det er opp til kommunen velge en hensiktsmessig fremgangsmåte.

Oppføring av frittstående skilt og reklameinnretninger

05/41000 230206

Sammendrag:

Spørsmål fra fylkesmannen om hvorvidt angitte skilt og reklameinnretninger er i strid med reguleringsformålet ” Offentlig trafikkområde” jfr. pbl § 25 nr 3. Departementet konkluderer med at slike reklamevitruiner ikke naturlig hører inn under det nevnte reguleringsformål og viser til rundskriv og veileder fra departementet samt juridisk teori.

Vi viser til fylkesmannens brev av 08.09.05. Vi beklager at saken har tatt lang tid. Fylkesmannen ønsker en vurdering av hvorvidt angitte skilt og reklameinnretninger er i strid med reguleringsformålet ”Offentlig trafikkområde”, jfr pbl § 25 nr 3.

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til at Oslo kommune har gitt tilatelse til oppføring av frittstående reklamevitruiner og sykkelstativer på regulert veiareal i en rekke saker. Reklamevitruinene er etter det opplyste innvendig belyste med størrelse 1,8 x 1,2 meter.

Oslo kommune uttaler i brev av 24.05.05 til fylkesmannen at de anser slike reklameinnretninger som en del av arealets utforming og ikke som et eget formål etter § 25. Etter kommunens vurdering går disse gatemøblene derfor inn under ulike veiformål i reguleringsplanene, og er ikke avhengig av dispensasjon. Kommunen viser videre til at det i reguleringsplaner der reklameinnretninger er et tema, vedtas bestemmelser som regulerer reklameinnretningenes form, forbud, omfang osv. Reklameinnretningene blir ikke plassert under en egen formålskategori. Dersom reguleringen er taus vedrørende reklame, og innretningene ikke vanskeliggjør gjennomføringen av reguleringen, jfr § 31, annet punktum, anser kommunen tiltakene for ikke å komme i konflikt med § 31.

Fylkesmannen stiller spørsmål ved hvorvidt slike skilt og reklameinnretninger er i samsvar med reguleringsformålet ”Offentlig trafikkområde”, og ber om departementets avklaring av rettstilstanden på området.

Miljøverndepartementets vurdering

Som fylkesmannen viser til, er slike skilt og reklameinnretninger søknadspliktige etter § 93 g. Reguleringen er straks bindende for slike tiltak, jf § 31 nr 1 første ledd, første punktum og tiltakene må være i samsvar med reguleringsformålet.

§ 25 Reguleringsformål nr 3 Offentlige trafikkområder lyder slik:

”Veger - med dette forstås i denne loven også gater med fortau, gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser - bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder.”

I Miljøverndepartementets veileder ”Plan og kart etter plan- og bygningsloven” fremgår det videre at ”trafikkområder er offentlige områder som er åpne for allmenn ferdsel. Som trafikkinnretninger på veger kan også forstås pengeinnkrevingsstasjoner, gjerder, fartsdempende humper o.l. Likeledes kan rasteplasser, toaletter o.l. angis som andre trafikkinnretninger.”

Departementet finner at de omtalte reklamevitruinene ikke naturlig hører inn under reguleringsformålet ”offentlig trafikkområde”. Reklamevitruiner har ingen funksjon i forhold til trafikken, og vil ikke kunne inngå i samlebetegnelsen ”andre trafikkinnretninger”. Reklameinnretninger vil tvert imot kunne skape trafikkfarlige situasjoner, særlig ved distraksjonsfare i trafikken og ved at de tar bort oppmerksomheten fra trafikkskilting. Frittstående reklamevitruiner vil også kunne skape dårligere tilgjengelighet når de plasseres på gang- og sykkelareal.

Et slikt syn støttes av O.J. Pedersen m fl. i ”Plan- og bygningsrett” s 429, der det uttales at ”Oppføring av innhegning mot vei, skilt eller reklameinnretninger og lignende er søknadspliktig etter plbl § 93 første ledd bokstav g). Slike tiltak vil være forbudt i regulerede friområder og kan heller ikke oppføres på regulert veigrunn.”

Når det gjelder sykkelstativer med reklame, mener departementet disse kan karakteriseres som ”andre trafikkinnretninger” og gå inn under formålet

”offentlige trafikkområder”. På lik linje med parkeringsareal for biler eller rutebiler, vil sykkelstativer etter departementets vurdering naturlig inngå som en del av trafikkområdet. Sykkelstativene må være forutsatt å kunne brukes av allmennheten. Sykkelstativer som er en del av et fellesanlegg vil kunne falle inn under ”Fellesområde” etter § 25 nr 7.

For skilt og reklameinnretninger som er unntatt søknads- og meldeplikt, jfr forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 5 nr 3 d, gjelder § 31 nr 1 andre punktum. Slike tiltak må ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Reguleringsbestemmelser kan benyttes til å nyanse reguleringsformålet, men det må ikke være direkte motstrid mellom arealbruksangivelse etter § 25 og bestemmelser etter § 26. Dersom det er tatt til-

strekkelig hensyn til trafikken, slik at de aktuelle skilt og reklameinnretninger ikke vil motvirke formålet, mener departementet det kan gis reguleringsbestemmelser som innpasser skilt og reklame innenfor veiformålet etter § 25 nr 3.

Reklameinnretninger har etter hvert fått en stadig mer dominerende karakter. Det er viktig at skilting og reklame planlegges bevisst og at den ikke er forstyrrende eller skjemmende.

Miljøverndepartementet viser for øvrig til rundskriv H-50/93 om plan- og bygningsloven § 107, samt rundskriv T-1087 ”retningslinjer for utendørs skilt og reklame”, begge utgitt i 1993. Skilt og reklame ble gjort søknadspliktig ved lovendring i 1995. Veiledningsmaterialet er ikke oppdatert med hensyn til dette, men deler av det vil likevel fortsatt være aktuelt.

Vedrørende begrepene ”bolig” og ”institusjon” i relasjon til plan- og bygningsloven

2005/4047 030706

Sammendrag:

Vedrørende vurderingen av om en bygning faller innenfor boligformålet eller under formålet institusjon. Mellomløsninger mellom de rene institusjoner og enkeltstående/spredte boliger reiser definisjonsproblemer. Det må i slike tilfeller foretas en konkret vurdering.

Vi viser til fylkesmannens brev av 1. september 2005 vedrørende ovennevnte problemstilling.

I sitt brev hit refererer fylkesmannen til brev av 21. mars 1990 i sak Jnr. 89/4624 B. Til orientering kan opplyses at dette brev er det Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) som har hatt ansvaret for. Spørsmål knyttet konkret til dette brevet må derfor tas opp med og besvares av KRD.

Miljøverndepartementet vil for sin del peke på at vurderingen av om en bygning faller innenfor boligformålet eller under formålet institusjon, grovt sett kan inndeles i tre:

- rene **institusjoner** er gjerne bygninger for flere pasienter/beboere der disse har et eget rom, men det er felles spiserom/oppholdsrom. Bygningen vil gjerne også inneholde kjøkken, og rom for vask, arbeidsrom, treningsrom etc. Til institusjonen er det også knyttet fast personale med egne kontorer.

- enkeltstående/spredte **boliger** der pasienten/beboeren bor alene, og eventuelt besøkes fast av pleiepersonale/omsorgspersonell
- en mellomløsning, der pasientene/beboerne bor i egne enheter/leiligheter, men hvor disse er samlet i en bygning, og hvor det er et mer fast innslag av pleiepersonale/omsorgspersonell.

Det er den siste situasjonen som reiser definisjonsproblemer. For denne situasjon må det foretas en konkret vurdering, hvor det bl.a. må ses på om det er foretatt fysiske endringer av bygningen som i vesentlig grad avviker fra plan- og bygningslovens intensjoner. Det må også legges vekt på hvorvidt bruken av bygningen medfører en vesentlig endring av konsekvensene for omgivelsene, for eksempel med økt trafikkbelastning og parkeringsbehov, natte-trafikk, økt støy og lignende.

Boligformålet retter seg mot boligfunksjonen, og ikke mot egenskaper ved beboerne. Vi viser her til Miljøverndepartementets veileder T-1381 om regule-

ringsplan/bebyggelsesplan under pkt. 3.3.3. Denne veileder finnes også på departementets hjemmeside under Planlegging/Planveileder.

Når det gjelder videre veiledning på dette feltet er vi i dialog med Kommunal- og arbeidsdepartementet og Helse- og omsorgsdepartementet, men kan på nåværende tidspunkt ikke si når slik veiledning vil foreligge.

For øvrig viser vi til Kommunal- og regionaldepartementets allerede nevnte brev av 21. mars 1990 og samme departements brev av 26. februar 2004 om asylmottak - kommunenes behandling etter plan- og bygningsloven, som begge gir noe veiledning om problemstillingen.

Henvendelse om plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c om spredt utbygging

06/1483 180506

Sammendrag:

Vedrørende utforming av bestemmelser om spredt utbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c. For LNF-områder kan det gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt utbygging. Bestemmelsene må utformes så konkret at det ikke er behov for nærmere avklaring med sektormyndighetene før bygging. Dersom det er forutsatt en skjønsmessig vurdering ved behandlingen av søknaden, er det ikke foretatt tilstrekkelig avklaring.

Vi viser til fylkesmannens brev av 4. april 2006.

Fylkesmannen mener foreslåtte bestemmelser fra Birkenes kommune om spredt utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområder etter plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c ikke er i samsvar med kravet til omfang og lokalisering. Fylkesmannen ber om Miljøverndepartementets syn.

Fylkesmannen har vist til omtalen i Miljøverndepartementets veileder T-1382 om kommuneplanens arealdel. Det som er gjengitt fra veilederen er av betydning for vurderingen av hvilke bestemmelser som kan gis. Departementet presiserer at det ikke skal være behov for nærmere vurdering eller avklaring med sektormyndighetene før bygging. Forholdet til sektormyndighetene skal være avklart ved utformingen av bestemmelsen.

Miljøverndepartementet har fått tilsendt høringsutkastet for de aktuelle bestemmelsene for Birkenes kommune. Slik disse er formulert, gir de ikke den nødvendige avklaring i forhold til sektormyndighetene. Det er i pkt. 3.3 i den innrammede teksten vist til at tiltakene er tillatt etter en vurdering av kriterielista under. Denne lista er todelt, og svært omfattende. Slik departementet ser det, vil det være nødvendig å foreta en nærmere vurdering av hvert enkelt tiltak i forhold til de angitte kriteriene. Dessuten står det følgende: "Dersom det er store konflikter med kriteriene i forhold til samfunnsnyttene av tiltaket, kan tiltaket avslås." Dette viser at det er forutsatt en skjønsmessig vurdering ved behandlingen av søknaden, noe som betyr at tiltaket ikke er klarert i forhold til andre interesser.

Miljøverndepartementet mener derfor at de foreslåtte bestemmelsene ikke vil være gyldige bestemmelser, men bare kan fungere som retningslinjer.

Spørsmål om plankravsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav a

05/5337 040106

Sammendrag:

Bestemmelsen om plankrav i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a må ses i sammenheng med § 20-4 andre ledd bokstav f om forbud mot nærmere angitte bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag. Bokstav a retter seg primært mot områder til utbyggingsformål, slik at planformen bebyggelsesplan ikke kan benyttes i et landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er gitt bestemmelser om spredt utbygging.

Vi viser til kommunens brev av 9. desember 2005.

Det framgår av brevet at kommunen ikke er enig med fylkesmannen når det gjelder spørsmålet om bebyggelsesplan i medhold av bestemmelser i kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a. Uenigheten er knyttet til en konkret sak, men har betydning også for behandlingen av andre saker.

Kommunen stiller spørsmål om det kan benyttes bebyggelsesplan som planform for tiltak innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag der arealene er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Kommunen har gitt følgende bestemmelse til kommuneplanens arealdel med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a:

"For hovedvassdraget Namsen..... tillates ikke omdisponering i 100 meterssonen før det er utarbeidet en bebyggelsesplan for aktuelt tiltaksområde....."

Kommunen peker på at plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a ikke stiller krav om at områdene i 100-metersbeltet langs vassdrag er vist som byggeområde eller område for spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel for at bebyggelsesplan kan benyttes. Kommunen mener plankravsbestemmelsen er aktuell å bruke når overordnet plan ikke gir tilstrekkelig avklaring, og når en ønsker å få en detaljert planlegging før tiltak iverksettes.

Fylkesmannen har uttalt seg om det aktuelle spørsmålet i brev av 31. oktober 2005 i forbindelse med merknader til kommunens planforslag i den konkrete saken. Fylkesmannen mener at når arealet er LNF-område i kommuneplanens arealdel, og det skal gjennomføres tiltak som innebærer at arealet får endret formål, kreves det reguleringsplan og ikke bare bebyggelsesplan.

Miljøverndepartementet bemerker:

Henvendelsen gjelder tolkning av plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a, som lyder:

"For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at tiltak som nevnt i denne lovs §§ 81, 86a, 86b og 93, ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan."

Kommunen og fylkesmannen er uenige om hvorvidt bestemmelsen åpner for å stille krav om bebyggelsesplan i områder som er angitt som LNF-områder.

Etter ordlyden gir bestemmelsen hjemmel for å sette krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan for tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsen i § 20-4 andre ledd bokstav f, som også gjelder 100-metersbeltet langs vassdrag. Denne bestemmelsen gir hjemmel for å fastsette forbud mot nærmere angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag.

Bokstav a retter seg, slik det framgår av ordlyden, primært mot områder som avsettes til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning. Slike områder er avklart for utbygging i kommuneplanens arealdel, men det er forutsatt at nærmere detaljer for utbyggingen skal fastsettes i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette vil også være situasjonen for landbruks-, natur- og friluftsområder med bestemmelser om spredt utbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c, der det dessuten framgår direkte av lovbestemmelsen at det kan stilles krav om bebyggelsesplan. Selve arealbruken, dvs. at området skal bygges

ut, er avklart i kommuneplanens arealdel, men ved plankrav vil de nærmere vilkår for utbyggingen måtte vurderes i underordnet plan.

Dette er annerledes i de rene LNF-områder, der det ikke er gitt bestemmelser om spredt utbygging. Når et område er angitt til LNF-formål, innebærer det at områdene ikke skal bebygges. Det følger av plan- og bygningslovens § 20-6 andre ledd at tiltak, når ikke annet er bestemt, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det innebærer at tiltak til annet enn landbruk, naturvern og friluftsliv ikke er tillatt i slike områder.

Det følger av § 28-2 første ledd at bebyggelsesplan bare kan benyttes innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I § 28-2 andre ledd framgår det at i bebyggelsesplan kan foretas nødvendige utfyllinger og endringer innenfor rammen av arealdelen til kommuneplanen. I et rent LNF-område er det ikke forutsatt bygging, og det vil klart være utenfor rammen av arealformålet å fremme en bebyggelsesplan for utbygging.

På denne bakgrunn mener Miljøverndepartementet at et generelt plankrav i tillegg til selve LNF-formålet ikke får noen selvstendig betydning. En bestemmelse med krav om bebyggelsesplan langs vassdrag i et LNF-område, slik Overhalla kommune har fastsatt, vil derfor ikke kunne anvendes i praksis. Planformen bebyggelsesplan vil derfor ikke kunne benyttes i det aktuelle tilfellet.

Kommunen reiser også spørsmålet om når det kan stilles krav om bebyggelsesplan i 100-metersbeltet langs vassdrag. Vi viser her til omtale i veileder T-1382 om kommuneplanens arealdel, der bestemmelsen er omtalt på s. 31 og 60. Det framgår blant annet at kommunen ved bruk av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a og f i spesielle tilfelle kan styre landbrukstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag. Bestemmelsen må i så fall utformes slik at den retter seg mot nærmere spesifiserte landbrukstiltak. Overhalla kommune har gitt den aktuelle bestemmelsen en så generell form at den ikke kan anses å få betydning for landbrukstiltak.

Henvendelse om utarbeiding av veiledningsmaterieil om grensegangen mellom uthus og fritidsbolig

05/4421 290506

Sammendrag:

Spørsmålet om det har skjedd bruksendring fra uthus/sjøboder til fritidsboliger må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende, og bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen. Det gis synspunkter vedrørende innlegging av vann og kloakk, isolering og innredning, samt styring ved reguleringsbestemmelser. Miljøverndepartementet mener pålegg etter plan- og bygningslovens § 113 om opphør av ulovlig bruk kan omfatte krav om at innredning må fjernes.

Vi viser til fylkesmannens brev av 12. oktober 2005.

I brevet vises til henvendelse fra Søgne kommune som har bedt fylkesmannens om å ta initiativ overfor sentrale myndigheter for å få utarbeidet veiledningsmaterieil til kommunene om grensegangen mellom uthus og fritidsbolig sett i forhold til plan. Fylkesmannen ber Miljøverndepartementet vurdere om det er mulig å utarbeide veiledningsmaterieil til kommunene om dette.

Miljøverndepartementet er enig i at spørsmålet om grensegangen mellom ulike typer uthus og fritidsboliger og bruksendring fra uthus til fritidsboliger i forhold til plan, ofte dukker opp i praksis og kan være vanskelig å vurdere. Det kan også være tvil om hvilke reguleringsbestemmelser som kan gis for å forhindre slik bruksendring. Miljøverndepartementet kan likevel ikke se at det er behov for å sette i gang et særlig arbeid med sikte på å utarbeide et eget veiledningsmaterieil om dette.

Miljøverndepartementet vil imidlertid nedenfor kommentere de problemstillingene fylkesmannen spesielt nevner. Noen av spørsmålene er omtalt i Miljøverndepartementets veileder T-1381 om reguleringsplan og bebyggelsesplan. Denne veilederen er under revisjon, og spørsmålene vil også bli vurdert i forbindelse med revideringen.

Fylkesmannen peker på at bygninger som er godkjent som uthus/sjøboder blir innredet slik at de framstår som fritidsboliger.

Miljøverndepartementet oppfatter det slik at bruksendring av eksisterende sjøboder/båthus/naust til fritidsboliger er mest aktuelt. I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på en sjøbod eller et båthus og en fritidsbolig. Sjøboden eller båthuset skal brukes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til beboelse og overnatting. Spørsmålet om det er foretatt bruksendring må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen.

Innlegging av vann og kloakk

Fylkesmannen viser til Miljøverndepartementets brev av 25. juni 2004 der det er uttalt at det å legge inn vann og kloakk ikke i seg selv er tilstrekkelig til å si at en bygning ikke lenger er å anse som et naust. Fylkesmannen mener innlegging av vann og kloakk kan være et moment i vurderingen av om et uthus eller en sjøbod er gått over til å bli en fritidsbolig.

Miljøverndepartementet mener at det å legge inn vann og kloakk i naust ikke i seg selv nødvendigvis er i strid med reguleringsformålet byggeområde for naust. Dette vil likevel inngå i en vurdering av om det er foretatt bruksendring, der også andre forhold er av betydning.

Isolering og innredning

Fylkesmannen mener det er andre forhold enn vann og kloakk som kan være relevante med hensyn til om uthus/sjøbod er gått over til å bli fritidsbolig, for eksempel om bygningen er isolert og om det har skjedd innredning med oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom. Fylkesmannen mener det i tillegg er relevant hva tiltakshaver selv sier at bygningen blir brukt til.

Miljøverndepartementet er enig med fylkesmannen i at isolering av bygningen er relevant i vurderingen av om en sjøbod har blitt bruksendret til fritidsbolig.

Isoleringen er likevel alene ikke tilstrekkelig for å anse bygningen som en fritidsbolig. Eierens opplysninger kan ikke være avgjørende. Det blir et spørsmål om bygningen framstår som en sjøbod, eller om den har endret karakter og bruk. Det avgjørende er om bygningen fortsatt er egnet til bruk som sjøbod og faktisk brukes til det.

Innredning av et båthus eller en sjøbod med kjøkken, bad og soverom vil etter departementets vurdering innebære en bruksendring.

Mulige rettingspålegg

Fylkesmannen stiller spørsmål om hvilke rettingspålegg kommunen kan gi dersom det har skjedd ulovlig innredning og ombygging av en sjøbod; om kommunen eksempelvis kan gi pålegg med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 om å fjerne kjøkkeninnredning, isolasjon, parkett, sofa m.v. Fylkesmannen mener pålegg om opphør av ulovlig bruk ofte vil være lite hensiktsmessig.

Etter plan- og bygningslovens § 113 kan det gis pålegg om stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk, samt fjerning eller retting av ulovlig arbeid. Dersom det er foretatt bruksendring ved at det for eksempel er innredet kjøkken, bad eller soverom i et naust eller båthus, mener Miljøverndepartementet at et pålegg om opphør av ulovlig bruk kan konkretiseres til å omfatte krav om at innredningen må fjernes. Når det er nødvendig å fjerne innredning for å tilbakeføre bygningen til sitt opprinnelige formål, må dette kunne kreves.

Reguleringsbestemmelser

Fylkesmannen viser til at Søgne kommune har tatt opp spørsmålet om reguleringsbestemmelser, for eksempel om det i reguleringsbestemmelser kan forbys at bygning blir isolert eller forbys oppsetting av kjøkkeninnredning.

Miljøverndepartementet peker på at for å få tilstrekkelig styring må det i reguleringsplanen klart angis hva slags bygninger som tillates. Det må spesifiseres hva slags type uthus som er tillatt, som for eksempel båthus. Dessuten må det fastsettes bestemmelser om grad av utnyttning. God styring oppnås først og fremst dersom det settes begrensinger på uthusets størrelse.

Reguleringsbestemmelser er omtalt i Miljøverndepartementets veileder T-1381 flere steder. På s. 21 i veilederen framgår at det kan gis bestemmelser om bygningenes karakter, utforming og estetikk. På s. 22 uttales at det for eksempel kan gis bestemmelser

om vindusplassering av hensyn til å unngå naboinnsyn, eller av estetiske hensyn. På s. 25 omtales muligheten for å forby innlegging av vann i fritidsbebyggelse hvis dette er nødvendig for å unngå forurensning av vannkilde som følge av økt vannforbruk og utslipp.

Miljøverndepartementet mener at det kan gis reguleringsbestemmelser med forbud mot vann og kloakk i naust dersom dette begrunnes i fare for forurensning. Det vil ikke kunne fastsettes reguleringsbestemmelser om forbud mot vann og kloakk i naust som utelukkende er begrunnet i frykt for bruksendring av slike bygninger.

Departementet antar at det ikke kan fastsettes reguleringsbestemmelser med forbud mot isolering av naust.

Departementet mener det vil være unødvendig å spesifisere i reguleringsbestemmelser at naust ikke skal innredes med for eksempel kjøkken, bad og soverom. Slik innredning medfører som nevnt foran normalt at bygningen bruksendres. Innredningen vil være derfor være ulovlig selv om det ikke er gitt reguleringsbestemmelser om det.

Vedrørende fylkeslandbruksstyrets og fylkesmannens kompetanse til å påklage vedtak etter plan- og bygningsloven

05/5138 020306

Sammendrag:

Vedrørende klageretten etter plan- og bygningslovens § 15. Det legges til grunn at fylkesmannen har klagerett ut fra landbrukshensyn, i de tilfeller der også fylkeslandbruksstyret har klagekompetanse.

Det er Landbruks - og matdepartementets standpunkt at fylkesmannen har klagekompetanse etter plan- og bygningsloven i saker som berører landbruket.

Det vises til Deres brev av 24.11.2005, hvor det bes om en avklaring av hvorvidt fylkesmannen har kompetanse til å inngi klage begrunnet i landbrukshensyn, i saker etter plan- og bygningsloven, i de tilfeller også fylkeslandbruksstyret har klagekompetanse.

Etter plan- og bygningsloven § 15 kan "statlig organ" påklage enkeltvedtak dersom "vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde".

I forarbeidene er det lagt til grunn at kretsen av personer med rettslig klageinteresse skal være vid. I Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) står følgende: "*Selv om begrepet "rettslig klageinteresse" - på grunnlag av bygningslovens forarbeider - er tolket svært vidt, er det på det rene at det ikke omfatter berørte kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter som ellers kan ha myndighet eller rett til å uttale seg i plansaker. Slike organer er derfor her uttrykkelig gitt klagerett når vedtaket berører vedkommende myndighets saksområde.*"

Lovens ordlyd og forarbeidene åpner for at flere statlige organer kan ha klagekompetanse etter § 15, også innen samme fagfelt. Selv om flere statlige organer på fylkesnivå i utgangspunktet kan ha klagekompetanse innen samme fagfelt, kan departementet gjennom instruksjonsretten begrense organenes kompetanse. Departementet har ikke gjennom noe rundskriv, retningslinjer eller lignende begrenset Fylkesmannens kompetanse mht klageadgang etter plan- og bygningsloven på landbruksområdet. Vi legger derfor til grunn at både fylkeslandbruksstyret og Fylkesmannen har anledning til å fremme klage etter lovens § 15 dersom et vedtak berører landbrukets interesser.

Til Deres orientering er vårt brev forelagt Miljøverndepartementet, som ikke har merknader til dette.

Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker 1

Spørsmål om dispensasjonsvedtak etter pbl § 7 er nødvendig både i vurderingen av om det skal gis delings-tillatelse og i vurderingen av selve byggetiltaket

06/0388 240206

Sammendrag:

Spørsmål om dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker. Departementet viser til at deling i strid med plan krever dispensasjon etter pbl § 7. Det vises til at det må foreligge "særlige grunner" for at dispensasjon kan innvilges, og myndighe-ten til å gi dispensasjon er i utgangspunktet lagt til det faste utvalget for plansaker. **Fradelings- og byggesaken må vurderes selvstendig.**

Vi viser til henvendelse 25. januar 2006 om dispen-sasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker.

Bakgrunn for henvendelsen

I noen fradelingssaker er det nødvendig med dispen-sasjon fra kommuneplanens arealdel. Dette gjelder for eksempel i byggeområder underlagt plankrav etter plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bok-stav a og i landbruks-, natur- og friluftsområder. Ofte mottar kommunen på et senere tidspunkt byggesøk-nad på den fradelte eiendommen.

Etter lovens ordlyd krever byggetiltaket også dispen-sasjon fra kommuneplanens arealdel.

To dispensasjonsbehandlinger gir søker to gebyrer og tar tid. Fredrikstad kommune spør om kommu-nen kan utelate dispensasjonsbehandling av bygge-søknaden på bakgrunn av at kommunen allerede har foretatt en noenlunde lik vurdering i fradelingssak-ken.

Departementets vurdering

Departementet viser til plan- og bygningsloven § 63 første punktum. Eiendom må ikke deles på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan. Deling i strid med plan krever planendring eller dis-pensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Vi viser også til plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Tiltak i strid med plan krever planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven. § 7.

Dispensasjon kan gis når "særlige grunner" forelig-ger. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon er i utgangspunktet lagt til det faste utvalget for plan-saker. Tiltakets art og omfang vil være avgjørende for vurderingen av "særlige grunner". Planutvalgets politiske sammensetning kan også påvirke skjønnet.

Selv om vurderingen av fradelingssøknaden og byg-gesøknaden vil inneholde mange identiske elemen-ter, finner departementet det vanskelig å fravike lovens ordlyd. Departementets konklusjon er at fra-delingssaken og byggesaken må vurderes selvsten-dig.

Søker bør oppfordres til samtidig å søke om frade-ling og byggetillatelse, slik at behandlingen av disse sakene kan skje samtidig.

Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker 2

06/0388 110906

Sammendrag:

Det stilles samme spørsmål som i brev av 24. februar 2006, men her begrunnes departementets syn på fradelings- og byggesøknader noe mer. Det opprettholdes at begge søknadene må vurderes selvstendig og det vises til en upublisert uttalelse fra Sivilombudsmannen.

Det vises til tidligere korrespondanse, senest ved Deres brev av 05.09.06.

På bakgrunn av Deres spørsmål i brev av 25.01.06 uttalte vi i vårt brev av 24.02.06 at deling og oppføring av bygning etter loven krever selvstendige søknader og tillatelser selv om det gjelder samme eiendom. Vi konkluderte på den bakgrunn at selv om fradelingssøknaden og byggesøknaden vil inneholde mange identiske elementer må fradelingssaken og byggesaken vurderes selvstendig slik lovens bestemmelser er utformet.

Vi opprettholder denne vurderingen. I en konkret ombudsmannssak vedr. Holmenkollvedtekten i Oslo fra annen halvdel av 1980-tallet (upublisert), kritiserte Sivilombudsmannen kommunen for at den av slo søknad om dispensasjon for fradeling av en bolig-tomt med den begrunnelse at tomten ikke ville kunne bebygges uten dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om utnyttingsgrad. Sivilombudsmannen understreket at dispensasjonssøknaden for fradeling måtte vurderes selvstendig, i det søknad om fradeling og søknad om bygging var to atskilte saker og dispensasjonstema. Vi har bl.a. lagt vekt på Sivilombudsmannens lovforståelse ved utformingen av vårt svar til Dem. I den aktuelle ombudsmannssaken ble det fra kommunens side nettopp pekt på at fradelingen også innebar en vurdering av om den fraskilte tomten kunne bebygges, men ombudsmannen fant ikke at det var et utslagsgivende argument for å anse fradeling og bygging som to sider av samme sak.

I praksis vil det vel ofte være slik at de fleste spørsmål i tilknytning til fradeling, arealdisponering og bebyggbarhet avgjøres i forbindelse med søknaden om fradeling av en tomt til byggeformål. Det behøver imidlertid slik ombudsmannen la til grunn ikke være slik i alle tilfelle, for eksempel der det går en tid fra tomten fradeles til bygging blir aktuelt, der tomten selges og ny eier og byggherre ønsker å gjennomføre et annet prosjekt enn det som var aktuelt ved fradelingen eller der det kommer inn nye faktiske eller rettslige forhold som tilsier en endret vurdering av arealdisponeringen i forbindelse med gjennomføringen av byggesaken. Når en tomt er fradelt og eiendom opprettet vil det innebære en varig tillatelse og et varig rettsforhold, med mindre det er tatt ett uttrykkelig forbehold som vilkår i dispensasjonen. Byggetillatelser har på sin side 3 års varighet.

Vi antar for øvrig at det kan være rimelig å vurdere en eventuell tilpasning av gebyrregulativet for byggesaken der det vesentlige av saksbehandlingen knyttet til dispensasjon er gjort i forbindelse med fradelingen.

Dispensasjonsbehandlinger i fradelings- og byggesaker 3

06/1094 010906 KRD

Sammendrag:

Ved dispensasjon fra plangrunnlaget vil planen med sine virkninger bare suspenderes for det konkrete tiltaket som ønskes. Deling og bygging krever to søknader. Ved behandling av delesøknaden skal det tas stilling til om det kan bygges, ved behandling av byggesøknaden hva som kan bygges. Det kreves derfor to dispensasjoner, en for å få delt og en for selve byggetiltaket. Det kan gis både dispensasjon til fradeling og dispensasjon til det konkrete byggetiltaket i samme vedtak, men da er det viktig at det tydelig fremgår av vedtaket at det gis to forskjellige dispensasjoner. Følgelig kan det beregnes gebyr for to vedtak.

En dispensasjon i en delingssak vil imidlertid kunne være et viktig og tungtveiende argument i en etterfølgende dispensasjonsvurdering av et konkret byggetiltak, særlig dersom byggesøknaden fremmes kort tid etter delingstillatelsen og/eller det ikke er nye arealmessige hensyn i det aktuelle område.

Klage på vedtak av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 13.02.06. Oppføring av enebolig og garasje

Det vises til oversendelse av klagesak fra Fylkesmannen i Sør - Trøndelag mottatt her 12.04.06.

Sakens bakgrunn

Skaun kommune ga ved vedtak av 04.03.04 tillatelse til fradeling av 1,5 daa fra eiendommen gnr. X bnr. X til boligtomt. Det ble i samme vedtak gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-formålet). Ved vedtak av 12.10.04 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig og garasje på tomten. Dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel ble ikke vurdert.

Etter at boligen var oppført mottok kommunen en henvendelse fra en hytteeier i området. Han klaget på at han ikke hadde mottatt nabovarsel, til tross for at hans hytte er nærmeste nabobygg til eneboligen og at eneboligen sperret mye av utsikten hans fra hytta. Plan- og miljøutvalget i kommunen tok saken opp til ny behandling 06.05.05 og trakk tilbake deler av byggetillatelsen (garasjen) med krav om ny nabovarsling for dette tiltaket. Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Planutvalget i kommunen behandlet klagen 08.11.05. Utvalget opprettholdt sitt tidligere vedtak og saken ble oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for behandling.

Ved Fylkesmannens vedtak av 13.02.06 ble kommunens vedtak av 12.10.04 og 06.09.05 opphevet. Fylkesmannen viste til at ved kommunens behandling

av byggesaken var forholdet til kommuneplanens arealdel ikke vurdert og at omsøkte tiltak i likhet med fradelingen krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjon forutsetter at det foreligger særlige grunner og kommunen har ikke foretatt en slik dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen konkluderer med at vedtaket lider av en innholds-mangel og anses derfor å være ugyldig. Kommunens vedtak oppheves etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

I vedtaket hadde også Fylkesmannen flere kommentarer til kommunes saksbehandling i saken. Det påpekes at det burde ha vært gitt pålegg om utvidet nabovarsling i medhold av plan- og bygningsloven § 94 nr. 3. Det påpekes dessuten forhold knyttet til kommunens delingsvedtak av 04.03.05, hvor det ble fattet et positivt dispensasjonsvedtak før det var innhentet uttalelser fra sektormyndighetene.

Fylkesmannens vedtak er påklaget av tiltakshaver ved brev av 20.02.06 fra X Det anføres at byggesaken ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, da det ble gitt dispensasjon da tomten ble fradelt. Videre anføres det at det er lagt feil faktum til grunn i saken når det gjelder plassering av bolighuset. Advokat X anfører dessuten at Fylkesmannen ikke har foretatt en tilstrekkelig interesseavveining ved anvendelse av omgjøringskompetansen etter forvaltningsloven § 35.

Fylkesmannen har på bakgrunn av klagen vurdert saken på nytt, men ikke funnet grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak.

Departementet har mottatt brev av 30.04.06 fra advokat X.

Departementets merknader

Saken gjelder oppføring av enebolig og garasje på tidligere fradelt tomt fra eiendommen gbnr. x/x i Skaun kommune. Ved Fylkesmannens omgjøringsvedtak av 13.02.06 er Skaun kommunes tidligere vedtak om tillatelse til oppføring av angjeldende byggetiltak opphevet og saken sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Det anføres i klagen at det er lagt feil faktum til grunn i saken når det gjelder plasseringen av boligen på tomten. Det hevdes at byggets plassering ikke ble bestemt i byggetillatelsen, og henvisningen til at det er foretatt en omplassering etter at byggetillatelsen ble gitt er derfor ikke riktig. Departementet vil påpeke at ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges opplysninger/dokumentasjon som er nødvendig for at plan- og bygningsmyndigheten kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi tillatelse er til stede, jf. plan- og bygningsloven § 94. Det gjelder bl.a. opplysninger om byggets plassering på tomten. Boligen er etter det opplyste flyttet minst 5,0 m mot nord i forhold til den plassering som var vist på innsendte søknadsdokumentasjon (situasjonskart). Det er derfor etter departementets oppfatning ikke tvilsomt at en slik plassering vil utløse krav om ny søknad.

Advokat X anfører videre at byggesaken ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen, da det ble gitt dispensasjon da tomten ble fradelt. Kommuneplanen skal da ikke inn i drøftingen ved behandlingen av byggesaken med mindre det er svært detaljerte bestemmelser til planen. Det er ingen retningslinjer i kommuneplanen for Skaun om plassering av hus på tomten eller andre ting som har betydning for behandlingen av byggesaken.

Det foreligger ikke reguleringsplan for området. I kommuneplanens arealdel er den aktuelle eiendommen angitt som LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde). Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av plan- og bygningsloven § 20-6 annet ledd. Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.

Fradeling av tomt til boligformål vil være i strid med arealformålet LNF i kommuneplanen og vil således være avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7 for å kunne tillates. Dette ble også lagt til grunn ved kommunens behandling da søknaden om fradeling av den aktuelle tomten var til behandling. Kommunen fant at det i denne saken forelå særlige grunner og det var grunnlag for å gi dispensasjon. Når det gjelder det konkrete byggetiltaket, ble det altså ikke søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og i kommunens vedtak av 12.10.04 ble dispensasjonsspørsmålet ikke vurdert.

Det aktuelle byggetiltaket vil være å anse som en ny sak i forhold til delingstillatelsen, med krav til søknad etter plan- og bygningslovens § 93. En søknad om byggetillatelse må vurderes i forhold til plan- og bygningslovgivningens materielle bestemmelser, herunder gjeldende arealdisponeringsplaner for området.

Når det gjelder virkningen av at det er gitt dispensasjon fra arealformålet ved fradelingen av tomten legger departementets som utgangspunkt til grunn at en dispensasjon kun vil være knyttet til det konkrete tiltaket det er gitt tillatelse til. Dispensasjon innebærer at tiltaket til tross for at det er i strid med plan- og bygningslovgivningen, likevel er lovlig så langt dispensasjonen rekker. Ved dispensasjon fra plangrunnlaget vil planen med sine virkninger bare suspenderes for dette tiltaket. Det er i denne saken gitt dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av 1,5 daa fra eiendommen x gnr. x bnr x som ei boligtomt. Det er altså søkt om og gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av en tomt for et bestemt formål. Søknaden og kommunens vedtak av 04.03.04 syntes ikke å omfatte eller innholde en vurdering av et konkret byggetiltak. Søker vil imidlertid med bakgrunn dispensasjonsvedtaket ha en forventning om å kunne oppføre en bolig på den aktuelle tomten, men etter departementets vurdering vil ikke dette tilsi at kravet til dispensasjon er bortfalt. Det vil klart være et viktig og tungtveiende hensyn i dispensasjonsvurdering, særlig da byggesøknaden ble fremmet kort etter at det ble gitt dispensasjon for fradeling og det etter slik saken fremstår ikke er fremkommet nye arealplanmessige hensyn i det aktuelle området.

Klagers anførsel om at byggesaken ikke er avhengig av dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen kan derfor ikke føre frem. Kommunens vedtak om å gi byggetillatelse må etter dette anses som ugyldig og vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c foreligger.

Advokat X hevder at Fylkesmannen ikke har foretatt en tilstrekkelig avveining av de ulike interesser ved anvendelsen av omgjøringskompetansen etter forvaltningsloven § 35. Etter departementets vurdering har Fylkesmannen ved sin behandling av saken løftet frem og foretatt en avveining av de ulike interesser i saken. Det er klart at en opphevelse av byggetillatelsen vil være til skade og medføre ulemper for tiltakshaver, ved at han i henhold til kommunens vedtak om tillatelse til fradeling av tomten har hatt en forventning om å få bygge på tomten. Men en finner likevel ikke at dette er tilstrekkelig tungtveiende i forhold til at tiltaket er godkjent uten at de ulike hensyn som en dispensasjonsbehandling forutsetter, er blitt vurdert. Når det gjelder bolighuset er

dette ikke oppført i samsvar med byggetillatelsen, og godkjennelse av bolighuset slik det er plassert forutsetter uansett ny søknad og behandling i kommunen.

Departementet finner at Fylkesmannen har hjemmel for sitt vedtak og har ikke merknader til det utviste skjønn.

Klagen tas etter dette ikke til følge. Departementet stadfester dermed Fylkesmannen i Sør - Trøndelag sitt vedtak av 13.02.06.

Departementets vedtak kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Spørsmål om klagerett over kommunens vedtak om ikke å ville fremme søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan

2006/2894 290806

Sammendrag:

Dersom planutvalget ikke er villig til å vedta et forslag om mindre vesentlig reguleringsendring, er et slikt negativt vedtak ikke gjenstand for klage.

Vi viser til Deres oversendelse datert 15.08.2006.

Saken gjelder klage over fylkesmannens avvisning av klage, jf. vedtak datert 13.03.2006.

Av sakens dokumenter fremgår det at klager ikke mottok kopi av fylkesmannens avvisningsvedtak datert 13.03.2006. Det er således gitt utsatt klagefrist, jf. forvaltningsloven § 31.

Miljøverndepartementet forutsetter at partene er kjent med faktum i saken og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Det vises til sakens dokumenter.

Departementets vurdering

Miljøverndepartementet finner innledningsvis grunn til å bemerke at det er beklagelig at kommunens saksbehandlingstid har vært uforholdsmessig lang. Videre er det uheldig at fylkesmannens avvisningsvedtak datert 13.03.2006 ikke ble sendt klager.

I henhold til lov om behandlingsmåten i forvaltningsaker (forvaltningsloven) § 28, første ledd kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse.

Et enkeltvedtak er et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer, jf. forvaltningsloven § 2, bokstav b). Som enkeltvedtak regnes også avgjørelser som gjelder avvisning av en sak, jf. forvaltningsloven § 2, tredje ledd.

Spørsmålet i denne saken er hvorvidt det er klageadgang på kommunens avslag på søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, jf. vedtak av 08.08.2005.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 30, andre ledd fastslår som følger:

”Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig og innen 12 uker behandle forslaget. Forslagsstiller og kommunen kan avtale en annen frist. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.”

Departementet viser til tidligere uttalelse i sak nr. 96/1041. Fra uttalelsen hitsettes:

”Bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 30 om privat reguleringsplan gir forslagstiller et krav på å få planforslaget vurdert av kommunestyret, men ikke på å få det vedtatt. Kommunestyrets negative vedtak, vedtak om ikke å ville vedta et reguleringsplanforslag, er ikke gjenstand for klage. Det samme er etter departementets oppfatning tilfelle med et forslag om mindre vesentlig endring av reguleringsplan. Dersom planutvalget ikke er villig til å vedta et forslag om mindre vesentlig endring, er heller ikke et slikt negativt vedtak gjenstand for klage.”

Det vises for øvrig til veilederen T-1381 ”Reguleringsplan Bebyggelsesplan”, punkt 4.2.4, under ”Klageadgang”.

På bakgrunn av ovennevnte legger departementet til grunn at det ikke er klageadgang på kommunens avslag.

SIVILOMBUDSMANNENS UTTALELSE – BYGGESAK I BAMBLE KOMMUNE. SPØRSMÅL OM KLAGERETT, UTSATT IVERKSETTING OG SAKSOMKOSTNINGER

2004/3023 230806

Saken gjelder flere spørsmål i forbindelse med tillatelse til oppføring av bolig i Bamble kommune. Det rettslige hovedspørsmålet i saken er om det er klagerett til Miljøverndepartementet på et vedtak truffet av Fylkesmannen i Telemark. Spørsmålet er om fylkesmannens vedtak skal vurderes som et endelig vedtak i klagesak, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd, eller som et førsteinstansvedtak som kan påklages til departementet, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. I saken er det også reist spørsmål om fylkesmannens vurdering av spørsmålet om utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42 samt om klagerne har rett til dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36. Klagere i saken for ombudsmannen er A og B (heretter betegnet klagerne).

Sakens bakgrunn

Partene har til dels avvikende oppfatninger om det faktiske hendelsesforløpet i saken. I hovedtrekk synes følgende å kunne legges til grunn:

Klagerne søkte 22. mai 1998 om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen gnr X bnr Y i Bamble kommune. Søknaden gjaldt også garasje og sjøbod. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Eik-Asvall Øst, egengodkjent av kommunestyret 28. august 1997. Søknaden ble «opp-

datert» 29. mars 1999. Den ble avslått av bygningsrådet 15. april 1999 (sak BR-83/99) under henvisning til at reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad var overskredet med 90 m². Det var ikke søkt om dispensasjon for dette. Klagerne ved arkitekt C søkte deretter, i brev 19. april 1999, om dispensasjon for en overskridelse av utnyttelsesgraden med 42 m². Dispensasjonssøknaden ble 23. april 1999 innvilget av bygningssjefen i delegasjonssak (sak BD-28/99). Dispensasjonen ble imidlertid i brev 12. mai 1999 påklaget av nabo D. Han mente at arealet var uriktig oppmålt, og at overskridelsen var på 90 m², slik bygningsrådet hadde lagt til grunn i det første vedtaket. Han krevde at avslaget 15. april 1999 ble stående. Klagerens arkitekt kom i brev 28. mai 1999 med kommentarer til klagen fra D og sendte samtidig ny dispensasjonssøknad, denne gangen for overskridelse av reguleringsplanens arealbegrensing med 56,8 m².

Bygningsrådet behandlet saken i møte 17. juni 1999 (sak BR-152/99). Så vidt forstås ble både den nye dispensasjonssøknaden og Ds klage vurdert. Rådet vedtok å gi/opprettholde dispensasjon for en overskridelse på 42 m². Bygningsrådet tolket i vedtaket D slik at han ikke hadde innvendinger mot en dispensasjon for overskridelse med 42 m². Rådet forsto det slik at han kun var uenig i måten arealet var beregnet på, og la til grunn at Ds klage i realiteten

ble tatt til følge i og med et dispensasjonsvedtak på (bare) 42 m². I vedtaket lå det også et avslag på søknaden 28. mai 1999. Vedtaket i sak BD-28/99 ble etter dette stående.

D påklaget i brev til kommunen 14. juli 1999 kommunens vedtak 17. juni 1999. Han ba samtidig kommunen om å beslutte utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunen vedtok 22. juli 1999 «byggestopp» på deler av tiltaket. D henvendte seg deretter ved brev 13. august 1999 til fylkesmannen med en klage på dispensasjonsvedtaket. I brevet ba D fylkesmannen om å stanse byggingen på eiendommen.

Bygningsrådet tok i møte 19. august 1999 (sak BR-158/99) klagen fra D til følge. Så vidt skjønnes innebar vedtaket at verken Lysfjords opprinnelige dispensasjonssøknad (42 m² overskridelse) eller den siste dispensasjonssøknaden (56,8 m² overskridelse), ble godkjent.

D skrev 27. august 1999 på nytt til fylkesmannen og til kommunen og ba om at byggearbeidet ble stoppet. Vedtaket 19. august 1999 ble påklaget av klagerne i brev

1. september 1999 til kommunen. Ved brev 8. september 1999 oversendte kommunen dokumenter i tilknytning til sak BR-158/99 til fylkesmannen. Bakgrunnen for dette synes å ha vært at fylkesmannen ønsket å vurdere spørsmålet om oppsettende virkning. Klagen fra B ble utdypet i brev 9. september 1999. I bygningsrådets møte den 23. september 1999 (sak BR-186/99) ble denne tatt til følge slik at dispensasjon for overskridelse med 42 m² (igjen) ble gitt. Ds advokat påklaget i brev 6. oktober 1999 vedtaket til fylkesmannen. Advokaten krevde samtidig utsatt iverksetting. På dette tidspunktet hadde kommunen allerede oversendt saken til fylkesmannen som klagesak. Det fremgår at fylkesmannen mottok klagesaken 30. september 1999.

Fylkesmannen besluttet i brev til kommunen 7. oktober 1999 umiddelbar stans av byggearbeidene. I brevet viste fylkesmannen til at han hadde mottatt saken om utbygging av eiendommen som klagesak, at den gjentatte ganger hadde vært behandlet av bygningsrådet og at den fremsto som uoversiktlig. Fylkesmannen begrunnet beslutningen slik:

«På dette trinn i saksbehandlingen har det blitt klart at det i denne saken foreligger tunge, juridiske problemstillinger som må avklares, bl.a. i forhold til reguleringsbestemmelsene § 2. I tillegg er det behov for oppklaringer/presiseringer i forhold til bl.a. tegninger

og innlevert søknad. Det foreligger et faktisk konfliktstoff i saken for alle berørte parter og sakens utfall er usikkert. Dette er en sammensatt og vanskelig sak som krever omfattende og grundig behandling av klageinstansen».

Fylkesmannen opplyste deretter at beslutningen var en prosessuell avgjørelse uten klagerett etter forvaltningsloven.

Begge parter advokater sendte i tiden deretter flere brev til fylkesmannen. Disse gjaldt også beslutningen om utsatt iverksettelse.

Fylkesmannen var på befaringsreise 26. oktober 1999 og traff vedtak 21. januar 2000. Fylkesmannen la til grunn at vedtaket var et vedtak i en klagesak, og at det var D som hadde påklaget kommunens vedtak. Fylkesmannen konkluderte med at kommunens vedtak var ugyldig på grunn av feil lovanvendelse, og omgjorde vedtaket. Det ble opplyst at fylkesmannens vedtak var endelig uten videre klagemulighet. Klagerne sendte deretter, i samsvar med fylkesmannens vedtak, ny søknad til kommunen. Kommunen godkjente denne 31. januar 2000. Søknaden omfattet ikke lengre garasje og lå derfor innenfor reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad.

Klagers advokat klaget i brev 16. februar 2000 til Kommunal- og regionaldepartementet over fylkesmannens vedtak 21. januar 2000. Departementet videresendte brevet til Miljøverndepartementet, som i brev 7. februar 2001 konkluderte med at fylkesmannen traff vedtaket som klageinstans, og at vedtaket derfor var endelig og ikke gjenstand for klage. Departementet begrunnet sitt vedtak blant annet med at brevet 6. oktober 1999 fra Ds advokat måtte anses som en klage over kommunens dispensasjonsvedtak 23. september 1999. Fylkesmannens vedtak var etter departementets mening ikke en omgjøring av eget tiltak.

Klagers advokat søkte i brev til fylkesmannen 16. februar 2000 om dekning av saksomkostninger. Fylkesmannen avslø kravet i vedtak 27. november 2000. Etter klage fastholdt Miljøverndepartementet i vedtak 7. august 2001 avslaget.

Klagerne rettet i løpet av 2003 og 2004 flere henvendelser til departementet, som ikke fant grunn til å endre sine avgjørelser. Det vises til brev fra departementet til klagerne 4. juli 2003, 4. mars, 17. august og 24. september 2004.

Klagen hit

Klagerne henvendte seg i brev 21. oktober 2004 til ombudsmannen. De forklarte at de følte at de var blitt «offer for en svært upresis, samt usaklig saksbehandling, som i tillegg er preget av svært mange saksbehandlingsfeil». De gjorde gjeldende at fylkesmannen opptrådte som «1. instans saksbehandler i denne saken og at vår sak følgelig kan ankes». Klagerne anførte i den forbindelse at klagen fra D 6. oktober 1999 «ikke er behandlet av andre enn fylkesmannen». For det andre gjorde klagerne gjeldende at avslaget på søknaden om dekning av saksomkostninger var uriktig. Til slutt hadde de innvendinger mot beslutningen om utsatt iverksetting.

Ombudsmannens undersøkelser

Sakens dokumenter ble innhentet fra Fylkesmannen i Telemark og Miljøverndepartementet. Selv om de vedtak og forhold klagen gjelder er å anse som foreldet i forhold til ettårsfristen for å klage til ombudsmannen, ble det besluttet å ta deler av klagen opp med departementet. Det ble funnet grunn til å undersøke saken nærmere for så vidt gjaldt spørsmålet om fylkesmannens vedtak 21. januar 2000 kunne påklages til departementet samt fylkesmannens beslutning om utsatt iverksetting. Departementet ble bl.a. bedt om å gi en så detaljert som mulig redegjørelse for gangen i fylkesmannens behandling av saken. Departementet ble spesielt bedt om å redegjøre nærmere for bakgrunnen for at fylkesmannen startet sin behandling av saken, og i den forbindelse ble det bedt om kommentarer til fem sitater fra sakens dokumenter. Departementet ble til slutt bedt om å redegjøre nærmere for hvorfor det ble ansett nødvendig å beslutte utsatt iverksetting. Det ble i den forbindelse spurt hvilke vurderinger som lå til grunn for at fylkesmannen skulle ha nektet klagerne å dekke til bygget før vinteren.

Departementet oversendte foreleggelsen herfra til fylkesmannen idet departementet mente fylkesmannen var best egnet til å svare på spørsmålene. Departementet oversendte i brev hit 28. juli 2005 fylkesmannens svar 14. juli 2005 og opplyste at departementet ikke hadde ytterligere merknader til saken. Fra fylkesmannens svar siteres:

«Vi viser til vårt vedtak av 21.01.2000 som gir en detaljert redegjørelse for saksgangen i kommunen for den ble oversendt hit til behandling, samt vår utdyping i brev av 29.05.2001.

Vårt grunnlag for klagesaksbehandlingen var kommunens vedtak i sak 186/99, mottatt 30.09.1999. Saken

hadde da vært behandlet en rekke ganger i kommunen. Bakgrunnen for dette var at begge parter påklaget vedtaket alt etter resultatet i kommunen. Begge parter fikk medhold i kommunen, etter klage, som derfor resulterte i at motparten påklaget».

Videre ga fylkesmannen en oversikt over saksgangen og vedtak i kommunen. Når det gjaldt brevet fra Ds advokat 6. oktober 1999, presiserte fylkesmannen at saken på det tidspunktet allerede var oversendt fra kommunen til klagebehandling. Fylkesmannen gjorde gjeldende at nevnte brev måtte anses som et av flere dokumenter i klagesaken og «ikke som en selvstendig klage men som et supplement til allerede foreliggende dokumenter». Videre opplyste fylkesmannen at det i brevet også ble reist spørsmål om utsatt iverksetting. Når det gjaldt vurderingen av spørsmålet om utsatt iverksetting, viste fylkesmannen til tidligere vurderinger, og konkluderte med at ingen av partene var tjent med fortsatt bygging med eventuell etterfølgende rivingssak. Fylkesmannen svarte til slutt at det ikke var riktig at klagerne ble nektet å dekke til bygget før vinteren, men at det var en diskusjon om det var nødvendig med takstoler for å tette taket ved hjelp av presenninger.

Klagerne kom i brev 9. september 2005 med kommentarer til departementets/ fylkesmannens svar. Departementet opplyste i brev hit 23. september 2005 at departementet ikke hadde merknader til dette. Klagerne kom deretter tilbake til saken i brev 11. oktober 2005.

Mitt syn på saken

1. Fylkesmannens vedtak 21. januar 2000 – vedtak i første instans eller vedtak i klagesak?

Spørsmålet er om fylkesmannens vedtak 21. januar 2000 er et vedtak truffet i første instans med klagerett til departementet, eller om det er et endelig vedtak i klagesak. Jeg viser til forvaltningsloven § 28 og plan- og bygningsloven (pbl.) § 15, der det fremgår at forvaltningslovens regler om klage gjelder samtidig som plan- og bygningslovens egne klageregler går foran forvaltningslovens klageregler.

Fylkesmannen har lagt til grunn at vedtaket ble truffet etter forutgående klage fra D på kommunens vedtak om dispensasjon fra utnyttelsesgraden med 42 m². Klagerne gjør gjeldende at fylkesmannen på eget initiativ, og uten at kommunens vedtak var påklaget, har truffet et vedtak i første instans som de derfor måtte kunne påklage til departementet.

Det er lovens ordning at kommunen saksbehandler og treffer vedtak om tillatelse eller avslag på en søknad om byggetillatelse. Dersom kommunen *gir tillatelse*, vil det ofte ikke oppstå klagebehov, men dersom det skulle være tilfelle, er det fylkesmannen som er klageinstans. I saker der nabointeresser gjør seg gjeldende, slik som i nærværende sak, vil det imidlertid ofte skje at en kommunal byggetillatelse påklages av en nabo. Dersom kommunen *avslår*, vil det være søkeren som har klagerett, og også i disse tilfellene er fylkesmannen klageinstans. Etter loven skal ikke fylkesmannen være saksbehandler i førsteinstans. Det følger imidlertid av pbl. § 15 femte ledd at departementet er «klageinstans for vedtak truffet av fylkesmannen». Dette vil blant annet gjelde hvor fylkesmannen omgjør et vedtak av eget tiltak uten klage, jf. forvaltningsloven § 35.

Kommunen har behandlet denne saken en rekke ganger. Spørsmålet om dispensasjon fra reguleringsplanens regler om maksimal utnyttelsesgrad har vært et hovedtema. Både klagerne og D har, som fylkesmannen har påpekt, i løpet av saken både fått delvis medhold og delvis avslag på sine søknader og klager. Det kompliserer saken at klagerne, i tillegg til å påklage vedtak, sendte ny utvidet søknad som kommunen tok stilling til samtidig med klagen. Samlet sett er det imidlertid mitt inntrykk at både klagerne og Ds anførsler var synliggjort og vurdert på det tidspunkt fylkesmannen mottok klagesaken fra kommunen, 30. september 1999. Fylkesmannen påbegynte etter det jeg kan se ikke klagesaksbehandlingen før kommunen hadde avsluttet sin behandling, jf. nedenfor.

Det siste vedtaket som ble truffet i kommunen, 23. september 1999 (sak BR-186/99), gikk ut på dispensasjon fra utnyttelsesgraden med 42 m². Dette var helt klart et resultat som D ikke var fornøyd med, og som han tidligere hadde påklaget. Som fylkesmannen fremholdt i sin uttalelse i anledning klagesaken for ombudsmannen, innebar nevnte vedtak at vedtaket i sak BR-152/99 fra 17. juni 1999 ble opprettholdt, og dette vedtaket hadde D tidligere påklaget. Hans advokat sendte også inn et separat skriv 6. oktober 1999. Fylkesmannen har etter det jeg forstår, selv om det ikke synes konsekvent lagt til grunn, å ha vært av den oppfatning at dette brevet ikke utgjorde en «selvstendig klage». Departementet på sin side synes, jf. brev 7. februar 2001 og 4. mars 2004, å ha lagt til grunn at kommunens vedtak ble påklaget ved brev 6. oktober 1999. Sprikende formuleringer i saksdokumentene på dette punkt var en av grunnene til at saken ble tatt opp til nærmere undersøkelse herfra. Det er noe uklart om departementet i sitt brev hit

28. juli 2005 har ment å slutte seg til fylkesmannens oppfatning. Jeg er imidlertid, etter det som er opplyst i forbindelse med klagesaken for ombudsmannen, enig med fylkesmannen i at det kan være naturlig å anse det slik at D reelt sett hadde klaget også forut for kommunens oversendelse av saksdokumentene i slutten av september 1999. Departementet har i brev 4. mars 2004 til klagerne gitt uttrykk for at fylkesmannen burde oversendt brevet 6. oktober 1999 til kommunen til behandling, men at unnlatelsen av å gjøre dette ikke kan ha hatt betydning for sakens utfall. Jeg er etter dette kommet til at det vanskelig kan rettes avgjørende innvendinger mot fylkesmannens handlemåte. Etter en så lang og tross alt etter hvert grundig behandling i kommunen synes det kunstig å mene at fylkesmannen behandlet saken i første instans.

2. Spørsmålet om utsatt iverksetting – fylkesmannens beslutning 7. oktober 1999

Det følger av forvaltningsloven § 42 første ledd at «underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort».

Beslutning etter § 42 om hvorvidt klage skal føre til utsettelse med iverksetting av vedtaket til saken er endelig avgjort, regnes ikke som enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 første ledd. Det innebærer etter § 3 første ledd at forvaltningslovens kapittel IV-VI ikke direkte kommer til anvendelse på avgjørelsen. Dette gjelder blant annet reglene om begrunnelse og klage.

Utgangspunktet er at virkningene av et forvaltningsvedtak inntreffer fra det tidspunkt vedtaket er truffet og meddelt vedkommende part/partier. Vedtaket vil da straks kunne gjennomføres. Forvaltningsloven § 42 angir direkte bare at vedkommende organ har adgang til å beslutte utsatt iverksettelse, men det må etter forholdene også kunne sies å ligge en plikt til å vurdere og ta standpunkt til om det skal treffes slik beslutning. Spesielt vil en slik plikt gjelde dersom en part uttrykkelig har bedt om at det treffes beslutning om utsatt iverksettelse, slik som i angjeldende sak. Bestemmelsen oppstiller imidlertid ingen vilkår som må være oppfylt for at beslutning om utsatt iverksettelse kan treffes, og den gir heller ingen retningslinjer for skjønnet. Siden det rettslige utgangspunktet er at et forvaltningsvedtak kan gjennomføres selv om det ikke er endelig, må det imidlertid, slik jeg ser det, kunne påvises spesielle omstendigheter dersom dette lovens utgangspunkt skal fravikes. Konkret i byggesaker skal derfor tiltakshaver som hovedregel kunne innrette seg etter en kommu-

nal byggetillatelse, selv om denne skulle være påklaget av en nabo.

Fylkesmannen begrunnet beslutningen om utsatt iverksetting med at det forelå «tunge, juridiske problemstillinger som må avklares, bl.a. i forhold til reguleringsbestemmelsene § 2». Videre viste fylkesmannen til at det på tidspunktet for beslutningen var behov for oppklaringer og presiseringer av både søknaden og tegningene. Fylkesmannen viste også til at sakens utfall fremsto som usikkert og at saken ville komme til å kreve «omfattende og grundig behandling» av fylkesmannen.

Spørsmålet om et vedtak skal gis utsatt iverksetting hører under forvaltningens frie skjønn. Slike avgjørelser vil ombudsmannen bare kunne overprøve dersom avgjørelsen må anses ugyldig eller skjønnet skulle fremstå som klart urimelig, jf. ombudsmannsloven 22. juni 1962 nr. 8 § 10 annet ledd. Etter de undersøkelser som har vært gjort herfra, kan jeg, selv om jeg kan ha en viss forståelse for at klagerne opplevde beslutningen som inngripende, vanskelig se at jeg har grunnlag for å knytte en slik karakteristikk til fylkesmannens standpunkt og begrunnelse i beslutningen 7. oktober 1999.

3. Saksomkostninger – Miljøverndepartementets avslag 7. august 2001

Spørsmålet om dekning av saksomkostninger, jf. forvaltningsloven § 36, som klagerne mener er uriktig avgjort, er ikke herfra tatt opp med departementet. Jeg skal kort bemerke:

Fylkesmannen av slo i vedtak 27. november 2000 klagerens søknad om dekning av saksomkostninger. Miljøverndepartementet stadfestet fylkesmannens avslag i vedtak 7. august 2001 under henvisning til fylkesmannens begrunnelse.

Fylkesmannen viste til at det etter forvaltningsloven § 36 første ledd er et vilkår at vedtaket er «endret til gunst» for vedkommende part dersom saksomkostninger skal kunne tilkjennes. Fylkesmannen la til grunn at vedtaket 21. januar 2000 ikke innebar en endring til gunst for klagerne. Som det fremgår under punkt 1 ovenfor, anser jeg at fylkesmannens klagevedtak innebar at den tillatelsen/dispensasjonen klagerne hadde fått under kommunens behandling av saken, ble endret etter klage fra D. Fylkesmannen omgjorde vedtaket som ugyldig, og den endringen som ble foretatt var således til klagerens ugunst. Jeg har derfor ingen innvendinger mot at fylkesmannen og departementet kom til at vilkårene i henhold til § 36 første ledd ikke var oppfylt.

Fylkesmannen fant heller ikke at det var grunnlag for å tilkjenne klagerne saksomkostninger etter særregelen i § 36 annet ledd om en parts rett til å kreve motparten for saksomkostninger. Jeg kan vanskelig se at det herfra kan reises avgjørende innvendinger mot dette.

Arne Fliflet

Nyheter fra Miljøverndepartementet

Arbeidet med plandelen i ny Plan- og bygningslov

Miljøverndepartementet arbeider med en ny plandel i plan- og bygningsloven. Forslaget vil bygge på utredningene fra Planlovutvalget og høringen av disse. Lovforslaget skal legges fram til våren slik at det kan behandles av Stortinget i 2007.

Kommunal- og regionaldepartementet arbeider med endringer av bygningsdelen av loven med utgangspunkt i Bygningslovutvalgets innstilling. Dette lovforslaget blir fremmet på et senere tidspunkt. Arbeidet med de to delene av loven er koordinert.

Ny veileder om **Grad av utnytting**, ble sendt på høring den 7. juli 2006 med høringsfrist 1. oktober 2006. Veilederen vil bli samordnet med endringer i teknisk forskrift (TEK) kapittel 3. Endringene i TEK forventes fastsatt i løpet av første kvartal 2007.

For mer informasjon, se våre hjemmesider:
www.planlegging.no
eller **<http://odin.dep.no/md/>**

Rettsavgjørelser 2005/2006

I perioden 2005 – 2006 foreligger følgende rettskraftige avgjørelser i saker der Staten v/Miljøverndepartementet er part:

Parter	Rettsinstans og dato	Tvist	Resultat
Sven Erik Skjefstad og Mari Lise Skjefstad (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Asker og Bærum tingrett, Dom 30.03.2005	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om ikke å gi dispensasjon for oppføring av trapp og støttemur i strandsonen.	Staten frifunnet og tilkjent saksomkostninger.
Even Karlsen (Fylkesmannen i Østfold)	Fredrikstad tingrett, Dom 08.09.2005	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om riving av forstøtningsmur.	Staten frifunnet og tilkjent saksomkostninger.
Gerhard Benedict Runshaug m.fl. (Fylkesmannen i Hordaland)	Midhordaland tingrett, Kjennelse 22.09.2005	Begjæring om midlertidig forføyning. Spørsmål om oppsettende virkning av klage til Sivilombudsmannen.	Saken hevet fordi saksøker trakk begjæringen.
Helge Halvorsen (Fylkesmannen i Møre og Romsdal)	Nordmøre tingrett, Kjennelse 03.11.2005	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om ikke å gi dispensasjon for oppføring av brygge.	Saksøker trakk saken og ble ilagt saksomkostninger ved kjennelse 03.11.2005.
Johnny Nielsen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Borgarting lagmannsrett, Dom 23.11.2005	Spørsmål om gyldigheten av avslag på etterhåndsgodkjenning av en gangbro langs strandlinjen på den ankende parts eiendom.	Staten frifunnet, men saksomkostninger ble ikke tilkjent.
Karsten Lønning og Berit Solheim (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag)	Høyesteretts kjæremålsutvalg, Kjennelse 31.01.2006	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om ikke å ta klage over kommunestyrets vedtakelse av reguleringsplan til følge. Strid om adkomst til klagers eiendom.	Anke over Frostating lagmannsretts dom av 24.10.2005 nektet fremmet for Høyesterett. Staten frifunnet og tilkjent saksomkostninger.

Barnehagegruppen AS (Fylkesmannen i Oslo og Akershus)	Høyesteretts kjæremålsutvalg, Kjennelse 20.03.2006	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak, krav om erstatning. Vilkår om opparbeiding av fortau før oppstart av barnehagedrift.	Anke over Borgarting lagmannsretts dom av 13.12.2005 nektet fremmet for Høyesterett. Staten ble frifunnet. Hver av partene bærer egne saksomkostninger.
Ricks Café og Salonger (Fylkesmannen i Hordaland)	Gulating lagmannsrett, Dom 08.05.2006	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om omgjøring. Rettslig klageinteresse, oppreisning av fristoversittelse.	Staten frifunnet og tilkjent saksomkostninger.
Kitty Bjellmo (Fylkesmannen i Troms)	Ofoten tingrett, Rettsforlik 19.06.2006	Spørsmål om gyldigheten av fylkesmannens vedtak om ikke å gi dispensasjon. Bygging av to hytter i 100-meters beltet.	Saksøker trakk saken i rettsmøte 19.09.2006. Hver av partene bærer egne saksomkostninger.

Vedlegg

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

Nr. 1/2005

1. Forord
2. Tidsfrister for bebyggelsesplaner
3. Om høringsfrister i dispensasjonssaker m.v.
4. Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast
5. Avvikling av rutineene om sentral høring av egengodkjente kommuneplaner og kommunedelplaner
6. Plan- og bygningslovens § 7 – domstolenes prøvesesrett i forhold til vilkåret "særlige grunner"
7. Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan
8. Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold
9. Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker
10. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I
11. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II
12. Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender
13. Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
14. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konsesjonsloven
15. Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område
16. Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid
17. Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven
18. Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven
19. Hvem som kan kreve delingsforretning
20. Sivilombudsmannens uttalelse – Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt
21. Fradeling til uendret bruk i regulerte områder
22. Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
24. Rettsavgjørelser 2004/2005

Nr. 1/2004

1. Forståelse av § 30 i plan- og bygningsloven om frister
2. Tidsfrister og sanksjoner ved overskridelse av fristene
3. Om bruk av innsigelse og klagerett - rundskriv T-2/2004
4. Tolkning av pbl § 23 nr 1 om hva som er "rimelig tid" for gjennomføring av en reguleringsplan
5. Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer ved behandling av klage i reguleringsaker – adgang til oppheving av ugyldige vedtak
6. Overgangsbestemmelsen i forskrift T-1281 om konsekvensutredninger
7. Føresetninger til reguleringsplan om masseuttak
8. Økonomiske vilkår for å gi samtykke etter plan- og bygningslovens § 33 annet ledd
9. Kombinasjon av reguleringsformål
10. Tilkopling av vann og kloakk i naust
11. Klage over fylkesmannens omgjøringsvedtak - spørsmål om befarings
12. Om bruk av bebyggelsesplaner på grunnlag av kommuneplanens arealdel
13. Endring av arealkategori etter offentlig etter-syn
14. Tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1 "bygning,... som er nødvendig for ... fangst og fiskerinæringen"
15. Lovligheten av lokaliseringsbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel
16. Bestemmelse til byggeområde i kommuneplanens arealdel, om at ytterligere utbygging ikke kan skje
17. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan/utbyggingsprogram
18. Grensedragningen mellom landbruksbebyggelse og fritidsbebyggelse
19. Arealbrukskategorier og rettsvirkninger av kommuneplanen
20. Fradeling av festet tomt til uendret bruk
21. Fradeling av stølseiendom 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, sjørret og sjørøye. Plan- og bygningslovens svakhet i behandlingen av konsesjonssøknader
3. Plan- og bygningslovens virkeområde i forhold til grenseoverskridende miljøkonsekvenser
4. Vurdering av bestemmelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav f om forbud langs vassdrag
5. Henvendelse angående forlengelse av brygger og om reguleringsbestemmelser
6. Tolkning av bestemmelser til kommuneplanens arealdel
7. Spørsmål om omgjering av fylkesmannen sitt vedtak om ikke å gi dispensasjon for oppføring av fritidsbustad
8. Henvendelse vedrørende eksisterende bebyggelse i ny kommuneplan
9. Fradeling av ubebygd areal for sammenføring med bebygd areal
10. Henvendelse om fradeling av tomt i regulert område - spørsmål om dispensasjon
11. Tolkning av bestemmelse til kommunedelplan
12. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
13. Teknisk forskrift – tomtebegrepet
14. Regulerte spesialområder til bevaring i.h.t. plan- og bygningsloven § 25.6 - innbygging av verneverdige eksteriører 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 Byggeområder – "Forretning" eller "Bensinstasjon"
17. Byggegrense langs offentlig veg i regulerte områder
18. Plan- og bygningslovens § 33 – lovforståelse
19. Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 ved utarbeidelse /revisjon av kommune(del)planens arealdel
20. Spørsmål om tolkning av plan- og bygningsloven § 33 femte ledd
21. NN kommune – reguleringsplan
22. Spørsmål angående oppheving av kommuneplan
23. Henvendelse vedrørende dispensasjon for oppføring av fritidsbolig

Nr. 2/2002

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 terrenginngrep
5. Utvidelse av hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen
6. Vedrørende fortolkning av plan- og bygningslovens § 66 nr 2 om sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningslovens bestemmelser som vilkår for fradeling av byggetomt

7. Spørsmål om rettsvirkningen av en reguleringsplan for eiendom som benyttes i strid med opprinnelig tillatelse
8. Klage over pålegg om fjerning av vei
9. Vedrørende uttrykket "konsentrert småhusbebyggelse"
10. Vedrørende byggeavstandsgrenser etter veglovens bestemmelser i regulerte områder
11. Ny motorveibru- midlertidig bygge- og deleforbud
12. Forelegging av utkast til utredningsprogram og vurdering av utredningsplikt
13. Vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov
14. Henvendelse vedrørende fleksible energiløsninger og begrenning 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 vannkraftannlegg
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 tomta - forholdet til reguleringsplan. Sivilombudsmannens uttalelse av 13.april 1999
7. Beregningen av grad av utnyttning 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. Skjærping 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 bygnings sjefen.
3. § 119: Rettsvirkning av bebyggelsesplaner vedtatt før pbl trådte i kraft. Reguleringsbestemmelser i eldre reguleringsplaner som hjemmel for å utarbeide bebyggelsesplaner med rettsvirkning. Tolkning av bestemmelser om bygningers etasjetall og høyde i tidligere reguleringsplaner.
4. §§ 25, 27: Reguleringsmessige forhold rundt fritidsbebyggelse. Inntegning av tomtegrenser - dispensasjon.
5. §§ 93 og 7 Fvl § 35: Bruksendring fra forretning til kafé. Spørsmål om adgang til å stille vilkår om begrensning av åpningstider ved innvilgelse av dispensasjon.
6. Forskrift om KU § 4: Spørsmål om det er tiltaket direkte eller indirekte som må medføre støy for å utløse konsekvensutredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredninger.
7. §§ 119 og 82: Spørsmål om godkjent disposisjonsplan som er påbegynt/ gjennomført før pbl trådte i kraft, er rettslig bindende og kan gjennomføres.
8. § 27-1: Om uttalelsesfrister ved foreleggelse av forslag til reguleringsplan overfor statlig myndighet, samt fylkesmannens rolle og oppfølgingsansvar vedrørende ressursforvaltning - sand og grus.
9. PBL og vassdragsl.: Spørsmål om bruk av plan- og bygningsloven ved vannkraftutbygging.
10. §§ 81, 84 og 93: Diverse spørsmål om hvordan jaktårn skal behandles i forhold til plan- og bygningslovens regler.
11. § 20-4: Spørsmål om kartframstilling og tegnforklaring i kommuneplanens arealdel for LNF-områder og båndlagte områder.
12. § 85: Oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. langs kysten.

Nr. 1/98 (juni 1998)

1. §§ 7,93,63: Rekkefølge for saksbehandling i saker som både krever dispensasjon fra plan og vedtak etter jordloven.
2. §§ 7 og 20-4: Dispensasjon fra plan i LNF-område ved fradeling av bebygget tomt fra landbrukseiendom - betydning av at den faktiske bruk er endret fra landbrukseiendom til fritidseiendom.

3. § 7: Spørsmål om hvorvidt tilbakesendelse av dispensasjonssaker til kommunen avbryter den frist kommunen har satt for uttalelse.
4. § 33: Om adgang til å fatte nytt vedtak om bygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversittet.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggjeområde i reguleringsplansom stiller krav om kulturminneundersøkingar.
7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som setter forbud mot gjerder i hytteområder.
8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.
9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger - fortolkninger.

Nr. 1/97 (juli 1997)

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

Nr. 1-96 (juni 1996)

1. Pbl. §17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedrørende flytebrygge og bøye.
2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak vedrørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).
3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».
4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.
5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.
6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.
7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.
8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.
9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.
10. § 20-4 annet ledd, a: Bruk av bebyggelsesplan for jernbanestrekning.
11. § 84: Lavspenlinjer 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. Bruksendring. Sak for Sivilombudsmannen.
4. §§ 20-4, 20-6, 63 og 93: Salg av vokterbolig langs nedlagt jernbanestrekning. Fradeling/punktfeste.
5. §§ 18, 29: Bruk av statlig (regulerings-)plan i fiskerihavner.

6. §§20-1 og 20-4: Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan.
7. § 30: Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling.
8. Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6: Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis.
9. §§ 26, 110 og 112: Regulering av sjøflytrafikk.
10. §§ 7, 20-4, 20-6 og 31: Diverse planspørsmål.

Nr. 1-95 (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 godkjenningens brevet. PBL Kap. VIIa.
8. Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.

Nr. 2-95 (desember 1995)

Temanummer om dispensasjon etter PBL § 7.

1. Bruksendring av industrilokale til forretning. Dom av 12. desember 1994 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. Byggeforbud for fritidsbebyggelse i 100-meter-sonen - det rettslige grunnlag for dispensasjonsadgangen. Dom av 11. desember 1992 fra Agder lagmannsrett.
3. Spørsmål om bruksendring - dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av dagligvarehandel i regulert industriområde. Uttalelse av 10. august 1994 fra Sivilombudsmannen.
4. Om dispensasjonskompetanse etter PBL § 7. Brev av 14. januar 1994 fra Miljøverndepartementet.
5. Om RPR for Oslofjorden - dispensasjon. Brev av 27. april 1995 fra Miljøverndepartementet til en fylkesmann.
6. Om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Brev av 8. august 1994 fra Justisdepartementet (Lovavdelingen) til Miljøverndepartementet.

Nr. 1-93

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

Nr. 1-91 (mars).

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

Nr. 1-90 (oktober).

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

Nr. 2-89 (august).

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

Nr. 1-89 (januar).

1. Fritidsbebyggelse i strandområder - tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2, jf § 20-4 bokstav c. Oppheving av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.
2. Spørsmål om hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser som fastsetter at ledninger skal føres fram i jordkabler.
3. Arealdelen i kommuneplan - spørsmål om innsigelsesrett for nabokommune i.h.t. plan- og bygningslovens § 20-5 tredje ledd.
4. Forholdet mellom bestemmelser til kommuneplanens arealdel, bebyggelsesplan og lovens krav om bebyggelsens høyde.
5. Bruk av bakgrunnsareal som virkemiddel i planleggingen etter plan- og bygningsloven.
6. Reguleringsbestemmelser om antall boenheter - Plan- og bygningslovens § 26.

Utgiver: Miljøverndepartementet

Flere eksemplarer av denne publikasjonen
kan bestilles fra

Miljøverndepartementet

Avdeling for regional planlegging

Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo

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

<http://www.miljo.no>

Redaktør: Celine Hoset Bråthen

Foto: Svein Magne Fredriksen

Grafisk produksjon: www.kursiv.no

Opplag: 3 500 /januar 2007

T-1456

ISBN 978-82-457-0404-4

