

# Miljøverndepartementet

## PLANAVDELINGEN INFORMERER NR 2/97

Desember 1997

Veiledende uttalelser, rettssaker m.v. vedrørende plan- og bygningsloven - til kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn

### INNHOOLD

Nr	Pbl §	Tema	Side
1	Pbl § 30, Kulturminneloven §§ 9 og 10	Vedrørende kommunenes ansvar for dekning av utgifter til særskilt granskning av automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven § 10, jf § 9 ved private reguleringsforslag etter pbl	3
2	Pbl § 30	Delegasjonsadgang knyttet til private reguleringsplanforslag	4
3	Pbl § 119, Bgl § 82	Rettsvirkninger av godkjente disposisjonsplaner etter vedtekter til § 82 i bygningsloven av 1965	7
4	Pbl § 7 tredje ledd	Praktisering av høringsplikten etter plan- og bygningslovens § 7 og hjemmel for å stille krav om reguleringsplan ved spredt utbygging i LNF-områder i kommuneplanens arealdel	8
5	Pbl §§ 21, 25 nr. 4, 40 og 42	Utvidelse av LNF-område i kommuneplanens arealdel. Spørsmål om erstatning	10
6	Pbl § 20-4 nr. 5	Kommuneplanens arealdel. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø. Hvorvidt det er adgang til å underspesifisere (hoved-)formålet «akvakultur»	11
7	Pbl §§ 20-4, 28-1 og 33	Spørsmål om mulighet for å sikre styring av arealbruken i områder hvor bandlegging etter pbl § 20-4 har falt bort etter 4 år	12
8	§ 20-4 annet ledd bokstav c	Kommuneplanens arealdel. Lovens krav til omfang og lokalisering av spredt bebyggelse i LNF-områder	13
9	§ 20-6	Fradeling av tilleggsareal til bebygdt tomt i LNF-område m.v.	15

**Vedlegg:** Oversikt over innhold i tidligere utgaver av "Planavdelingen informerer"

1.  
**VEDRØRENDE KOMMUNENES ANSVAR FOR DEKNING AV  
 UTGIFTER TIL SÆRSKILT GRANSKNING AV AUTOMATISK  
 FREDETE KULTURMINNER ETTER KULTURMINNELOVEN  
 (KML) § 10 JF § 9 VED PRIVATE REGULERINGSFORSLAG  
 ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

«Miljøverndepartementet har mottatt flere henvendelser vedrørende ovennevnte. Disse henvendelsene viser at det er usikkerhet knyttet til skjæringspunktet for når kommunen er å anse som tiltakshaver og dermed ansvarlig for kostnadsdekningen ved granskning av automatisk fredete kulturminner etter kulturminnelovens ( kml ) § 10, jf § 9 i forbindelse med private reguleringsplanforslag. Dette spørsmålet er omtalt i Miljøverndepartementets brev av 20. oktober 1995, men vi vil på bakgrunn av den usikkerhet som er oppstått komme med enkelte presiseringer.

Det fremgår av kml § 10, jf § 9 tredje ledd at kommunen anses som tiltakshaver og skal således dekke kulturminnemyndighetenes utgifter til nødvendig granskning av automatisk fredete kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner

Når det gjelder private forslag til reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven ( pbl ) § 30 krever imidlertid dette presisering. Når det kommer inn private reguleringsforslag skal det faste utvalg for plansaker selv snarest mulig behandle forslaget og avgjøre om det skal fremmes reguleringsforslag for området. Utgangspunktet må være at først når det er avgjort at slikt forslag skal fremmes kan kommunen anses å være tiltakshaver og som sådan ansvarlig for å dekke utgiftene til granskning.

Den normale saksgang etter pbl er at det faste utvalg for plansaker skal avgjøre, på grunnlag av det innsendte private planforslag og det materiale som er kommet frem som resultat av underretning og kunngjøring etter pbl § 27 - nr. 1 annet ledd, om reguleringsforslag skal fremmes. Når private reguleringsplanforslag legges ut til offentlig ettersyn etter vedtak etter pbl § 27-1 nr. 2 er derfor kommunen å anse som tiltakshaver, og som sådan ansvarlig for kostnadekningen ved granskning etter kulturminneloven.

Det fremgår av pbl § 30 siste punktum at plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen. Dette innebærer at alle utgifter som påløper til undersøkelse m.v. før det faste utvalg har truffet vedtak etter § 30 annet ledd i utgangspunktet påhviler den aktuelle tiltakshaver, som kan være privat eller en annen offentlig myndighet.

En del kommuner har innført en praksis hvor private reguleringsplanforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn som angitt i pbl § 27-1 nr. 2 uten noen form for forutgående behandling i det faste utvalg for plansaker av om reguleringsforslag for området skal fremmes. Dette innebærer at utvalget først behandler forslaget etter § 30 annet ledd etter at offentlig ettersyn m.v. er gjennomført. I disse tilfeller vil kommunen utad fremstå som tiltakshaver allerede fra utleggingen til offentlig ettersyn. Etter departements oppfatning må det få de konsekvenser at kommunen også er å anse som tiltakshaver etter kml fra dette tidspunkt.

Kommunen bes om å være særlig oppmerksom på de forhold som er nevnt ovenfor.

Kulturminneloven forhindrer ikke at den enkelte kommune inngår avtaler med private forslagsstillere om at disse selv må dekke utgiftene til nødvendig registrering av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Overfor fagmyndigheten etter kml § 9 er det imidlertid kommunen som er reguleringsmyndighet og dermed tiltakshaver i lovens forstand.»

## 2. DELEGASJONSADGANG KNYTTET TIL PRIVATE REGULERINGSFORSLAG - PBL § 30

Miljøverndepartementets vurdering av hvorvidt planutvalgets myndighet til å bestemme om et privat reguleringsforslag skal legges ut til offentlig ettersyn, kan delegeres til administrasjonen.

«Kommunen viser til at administrasjonen i flere større byer legger ut private reguleringsforslag til offentlig ettersyn i henhold til delegasjonsvedtak. Det pekes på at hjemmelen synes noe uklar da planutvalgets delegasjonsadgang er begrenset når loven bruker uttrykket «det faste utvalg for plansaker *selv*», slik det er gjort i pbl § 30. Førørig vises det til rundskriv H-52/93 side 17 der departementets merknad synes å inneholde slikt forbud etter ordlyden å dømme.

### Departementet vil bemerke:

Plan- og bygningsloven § 30 annet ledd lyder som følger :  
*Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalg for plansaker selv, snarest mulig behandle forslaget. Finner ikke det faste utvalg for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for*

*området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget.....*

Bestemmelsen fikk sin nåværende ordlyd ved lov 11. Juni 1993 nr. 37, da man erstattet «byggningsrådet» til «det faste utvalg for plansaker selv». Sistnevnte endringslov hadde som formål å samordne særlovene i forhold til sentrale prinsipper i den nye kommuneloven, bl.a. at det i størst mulig grad skulle være opp til den enkelte kommune å organisere sin virksomhet.

I rundskriv H52/93 som omhandler endringsloven har departementet følgende kommentar knyttet til § 30 : *«Endringene har sammenheng med etableringen av det faste utvalget for plansaker. Behandlingen av private reguleringsforslag, og avgjørelsen om private forslag skal tas opp til behandling eller forkastes, er så sentrale reguleringspolitiske beslutninger at myndigheten er lagt til det faste utvalg for plansaker selv. Myndigheten etter annet ledd kan således ikke delegeres.»*

Før nevnte endringslov, kunne gjøremål som var lagt til byggningsrådet legges til administrasjonen i henhold til kommunestyrevedtak, jf tidligere pbl § 11-1. Historisk sett er det derfor mange kommuner som har delegert spørsmålet om et privat forslag skulle legges ut til offentlig ettersyn.

Ved lovendringen var det ikke departementets hensikt å hindre delegasjon av myndighet til å bestemme at private forslag skulle legges ut offentlig ettersyn. Når lovteksten sier at det faste utvalget for plansaker selv skal *behandle* private reguleringsforslag, var det den *endelige realitetsbehandling* vi mente skulle forbli utvalgets enekompetanse. Sistnevnte kan enten resultere i at forslag til regulering avvises jf pbl § 30 annet ledd, annet punktum, eller at forslag om regulering for området fremmes for kommunestyre jf. Pbl § 27-2 første ledd.

Det betyr at det bare er de deler av planbehandlingen som er spesiell for private reguleringsforslag som direkte er regulert i § 30. Forøvrig følger planprosessen de alminnelige reglene i §§ 27-1 og 27-2. Delegasjonssperren får bl.a. som konsekvens at administrasjonen ikke selv kan avvise det private forslag til regulering. Eventuelt vedtak om avvisning skal alltid fattes av det faste utvalg for plansaker.

Forutsatt at myndigheten til å beslutte utleggelse til offentlig ettersyn er delegert til administrasjonen, kan man tenke seg flere prosessvariasjoner, f.eks.:

- *Administrasjonen ønsker ikke å regulere området.* Det vil da være naturlig å la forslaget vurderes av planutvalget uten å først legge det ut til offentlig ettersyn. Dersom planutvalget ønsker området

regulert blir forslaget utlagt, eventuelt med de justeringer som planutvalget gir som forutsetninger. Etter denne prosessen foretar planutvalget en realitetsbehandling av forslaget. Det kan da tenkes at planutvalget på dette stadiet ikke finner å ville fremme forslaget til kommunestyret. I så fall skal planutvalgets vedtak underrettes forslagsstilleren ved brev, jf § 30 annet ledd.

- *Administrasjonen finner å ville regulere området, men utarbeider en plan som er avviker noe fra forslaget.* Når denne planen legges ut til offentlig ettersyn, bør i så fall det private forslag legges ut sammen med kommunens forslag. Dette gjelder selv om det private forslaget helt eller delvis innarbeides i kommunens forslag til reguleringsplan for området, med mindre forslagsstilleren selv ønsker å endre sitt forslag i tråd med kommunens. Når kommunens forslag oversendes til planutvalget for realitetsbehandling skal det opprinnelige private forslag følge som vedlegg. Dersom planutvalget etter sin realitetsbehandling vil fremme det justerte forslaget for kommunestyret, bør det opprinnelige private forslag følge med som vedlegg. I henhold til pbl. § 30 annet ledd, 3. Punktum, har private i visse tilfeller rett til å kreve reguleringsspørsmålet fremlagt for kommunestyret. I nevnte tilfelle legger departementet imidlertid til grunn at det ikke er nødvendig at reguleringsspørsmålet legges fram som egen sak for kommunestyret, ei eller at kommunestyre direkte angir i vedtaksform at det private forslag forkastes der dette delvis dekker planutvalgets forslag. Sistnevnte regel kommer bare til anvendelse i saker der planutvalget overhode ikke vil foreslå området regulert.
- *Administrasjonen finner forslaget ønskelig.* Det kan da legges ut til offentlig ettersyn etter de ordinære bestemmelser og behandles på ordinær måte. Finner administrasjonen etter høringsuttalelser m.m. at man likevel ikke vil gå inn for at området reguleres, skal forslaget likevel realitetsbehandles av planutvalget.

Det er forøvrig korrekt som de antyder i brevet at private forslag som legges ut til offentlig ettersyn betraktes som kommunens egne. Man vil kunne si at det er kommunens planforslag som legges ut til offentlig ettersyn, men når *initiativet* til regulering kommer fra privat hold, gjelder *enkelte* spesielle saksbehandlingsregler. Dette gjelder uavhengig av om det er det opprinnelige private forslag som behandles i planutvalget og kommunestyret, eller et justert / omarbeidet forslag. Det er også uavhengig av om det er planutvalget eller administrasjonen som har besluttet utleggelse. Ovennevnte kan utledes av lovens hovedgrep vedrørende myndighetsdeling jf. §§ 9-1 og 9-2. Kommunestyret har ikke bare vedtaksmyndighet, de har både ansvaret for og ledelse av arbeidet med reguleringsplaner i kommunen.

At privat sektor har fått en lovbestemt forslagsrett jf. § 30, endrer ikke dette fundament.»

3.

### RETTSVIRKNINGER AV GODKJENTE DISPOSISJONS- PLANER ETTER VEDTEKTER TIL § 82 I BYGNINGSLOVEN AV 1965

En fylkesmann stilte følgende spørsmål til Miljøverndepartementet:

1. Kan kommunen hindre grunneierne i å gjennomføre en påbegynt utbygging i.h.t. en godkjent disposisjonsplan ved å innføre regulerings- eller bebyggelsesplankrav, eller ved å legge arealet ut til LNF-områder?
2. Kan grunneieren i tilfelle kreve erstattet forholdsmessige utgifter han har pådratt seg i tillit til at planen kunne gjennomføres, f.eks. utgifter til opparbeidelse av parkeringsplasser, veier, vannforsyningsanlegg m.v.?

Departementet svarte slik på henvendelsen:

#### «Vedrørende spørsmål 1

Det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 119 nr 1 annet ledd at godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningslovens § 82 kan gjennomføres etter pbls ikrafttreden dersom gjennomføringen av planen var påbegynt før lovens ikrafttreden.

Av pbl § 20-6 tredje ledd fremgår det at kommuneplanens arealdel går foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende. Forutsetningen er imidlertid at «ikke annet er bestemt». Det kan f.eks bestemmes at visse angitte reguleringsplaner skal gjelde foran arealdelen.

Disposisjonsplaner der gjennomføringen var igangsatt på ikrafttredelsestidspunktet for pbl har etter departementets mening ikke noe sterkere vern mot nyere planer enn eldre reguleringsplaner. Det følger av pbl § 119 nr 1 annet ledd at reguleringsplan hjemlet i bygningsloven som er endelig vedtatt før pbls ikrafttreden skal ha de samme virkninger som reguleringsplan i medhold av pbl.



Det følger da av pbl § 20-6 tredje ledd at arealdelen i nyere kommuneplaner vil gå foran eldre disposisjonsplaner. Kommunen kan dermed hindre grunneierne i å gjennomføre en påbegynt utbygging i henhold til en godkjent disposisjonsplan ved enten å innføre regulerings- eller bebyggelsesplankrav eller ved å legge ut arealet til LNF-område.

Når det gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner viser vi for øvrig til vår uttalelse i Planavdelingen informerer 1989 nr 2 pkt 2 (vedlagt).

### Vedrørende spørsmål 2

Spørsmålet om erstatning beror på en konkret rettslig vurdering som må avgjøres av domstolene. En tidligere godkjent disposisjonsplan der utbygging var påbegynt ved pbls ikrafttreden må etter departementets oppfatning likestilles med en reguleringsplan, når det gjelder spørsmålet om eventuell erstatning.»

4.

### **ANG. PRAKTISERING AV HØRINGSPLIKTEN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 7 OG HJEMMEL FOR Å STILLE KRAV OM REGULERINGSPLAN VED SPREDT UTBYGGING I LNF-OMRÅDER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

«Ad: spørsmål om praktisering av høringsplikten i plan- og bygningslovens § 7 tredje ledd.

Det følger av pbl. § 7 tredje ledd at fylkeskommunen og statlige myndigheter, hvis saksområde blir direkte berørt, skal være gitt høve til å uttale seg før det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller plan- og bygningslovens §§ 17-2 og 23.

Det følger videre av Miljøverndepartementets veileder T-1128, side 120 at det er kommunen som i hver enkelt sak må vurdere hvem som er aktuelle høringsinstanser. Som det anføres der vil en gjennomgang av aktuelle innspill til planene samt saksbehandlingen av planen kunne gi holdepunkter for å vurdere hvilke interesser som berøres. Det kan f.eks. være fagmyndigheter som har stilt krav til saksbehandlingen ved sluttbehandlingen av arealdelen. Disse vil være naturlige høringsparter sammen med andre aktuelle interessenter i området.

Videre kan det, for å avgjøre hvilke instansers saksområde som direkte blir berørt, hentes veiledning i rundskriv T-5/95 «Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven», hvor det på side 17 og 18 gis en oversikt over hvilke myndigheter som har innsigelseskompetanse på hvilke felt i plansaker.

Som det videre blir anført i ovennevnte veileder, bør sektormyndighetene, fylkeskommunene og kommunene søke å finne praktiske og forutberegnelige rutiner for når sektormyndighetene og fylkeskommunene skal ha seg forelagt denne type saker. I den forbindelse har derfor de fleste fylkesmenn/fylkeskommuner utarbeidet retningslinjer for hvilke saker de ønsker å se før en eventuell dispensasjon blir gitt.

Departementet har stor forståelse for at fylkene, som følge av store kapasitetsproblemer, velger å foreta en utvelgelse av hvilke saker som ønskes oversendt. Det er dog i den forbindelse viktig å understreke at en slik retningslinje må være utformet på en slik måte at alle saker hvor det er tvilsomt om en eventuell tillatelse vil komme i strid med nasjonale og regionale mål og retningslinjer, bl.a. nedfelt i RPR, må oversendes til uttalelse.

Forøvrig finner departementet å kunne tiltre ombudsmannens vurdering på dette punkt.

**Ad: spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningsloven kan stilles reguleringsplankrav også i et LNF-område.**

Det følger av pbl. § 20-4 annet ledd, punkt c at det i områder avsatt til LNF kan stilles krav om bebyggelsesplan før det gis tillatelse til utbygging. Det kan med hjemmel i denne bestemmelse ikke stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Departementet kan ikke se at ombudsmannen har lagt en annen forståelse til grunn for sin avgjørelse.

Departementet minner dessuten om pbl. § 23 hvor man med hjemmel i bestemmelsens pkt. 1 kan stille krav om at det skal utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse etter § 93 for større bygge- og anleggsarbeider.»

---



5.  
**KOMMUNEDELPLAN - SPØRSMÅL OM KOMMUNENS  
ERSTATNINGSANSVAR VED UTVIDELSE AV LNF-OMRÅDE**

I flere henvendelse til Miljøverndepartementet reises det spørsmål om hvorvidt en kommune pådrar seg et erstatningsansvar overfor grunneier ved å lage en kommunedelplan som utvider et LNF-område med 15 mål.

«Miljøverndepartementet vil ikke ta stilling til den konkrete saken, men ønsker generelt å kommentere de aktuelle lovbestemmelsene.

Det offentlige kan i utgangspunktet erstatningsfritt regulere arealbruken gjennom å fastsette hvilke områder som skal bebygges og hvilke som ikke skal bebygges. Dette prinsippet gjelder uavhengig av om området i tidligere plan er lagt ut til annet formål. Det er visse lovfestede unntak fra denne hovedregelen.

Erstatnings- og innløsningspliktens omfang for kommuneplanens arealdel følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 21. Etter denne bestemmelsen er det bare eiendommer som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til (båndlagt til) offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller fornyelsesområde grunneier/fester i enkelte tilfeller kan kreve erstatning for. Utleggelse av et område til LNF-formål medfører derimot ikke i seg selv erstatningsplikt, uansett hva området tidligere måtte ha vært utlagt til.

Utlekking av et område til LNF-område gir ikke allmennheten noen rett til å benytte området utover det som følger av friluftslovens bestemmelser om allemannsrett jfr kap. I og II.

Dersom kommunen ønsker å sikre området for allmennhetens bruk, må det skje ved reguleringsplan. Ved regulering til friområde etter (pbl) § 25 nr 4 er lovens forutsetning at kommunen skal erverve eiendommen og betale erstatning etter skjønn. Tidspunktet for ervervet bestemmes etter (pbl) § 40 av kommunen. Hvis vilkårene i (pbl) § 42 er oppfylt, kan eieren kreve straksinnløsning.

Ved regulering til spesialområde friluft jfr (pbl) § 25 nr 6 vinner ikke allmennheten noen større rett til bruken av området enn det som følger av friluftslovens bestemmelser. Hvis større rett skal sikres må kommunen gjennom avtale med grunneier eller ekspropriasjon sikre slik rett. Dette vil i tilfelle innebære økonomiske konsekvenser for kommunen.»

6.  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL - AREALBRUKSFORMÅLET  
 «OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ»,  
 PBL § 20-4 nr. 5. SPØRSMÅL OM ADGANG TIL Å  
 UNDERSPESIFISERE (HOVED-)FORMÅLET «AKVAKULTUR»**

«På bakgrunn av nevnte brev fra fylkesmannen vil Miljøverndepartementet (MD) på nytt presisere at plan- og bygningsloven (PBL) ikke gir adgang til å differensiere mellom ulike underkategorier av akvakulturanlegg i kommuneplanens arealdel. MD ber om at denne fortolkningen blir lagt til grunn for veiledning overfor kommunene.

PBL angir uttømmende i § 20-4 første ledd nr.1-6 hvilke arealbrukskategorier som kan nyttes i kommuneplanens arealdel. Arealbruksformålet - «Områder for særskilt bruk eller vern av sjø», jf. § 20-4 nr. 5, regner opp en del bruks- og verneformål uten å være uttømmende, jf. formuleringen «herunder». Det vil si at det i kommuneplanens arealdel kan avsettes områder til andre formål enn de som er eksplisitt nevnt i oppregningen. Derimot er det ikke adgang til å underspesifisere disse (hoved-)formålene ytterligere, f.eks. ved å skille mellom ulike typer «akvakultur».

Det er kun under arealbruksformålet «Byggeområder», jf. § 20-4 nr. 1, at det er åpnet for spesifisering i underkategorier.

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning angi hovedtrekkene i utnyttinga av arealene og naturressursene i kommunen, fastsatt etter de nærmere spesifiserte arealbrukskategorier som er oppregnet i § 20-4 første ledd. I «Kystsonerundskrivet», T-4/96, står det innledningsvis at «*En kommuneplan for kystsonen vil i sjø ha sin største verdi som en oversiktsplan som avgjør mellom sektorene hva områdene skal brukes til.*» Kommuneplanens arealdel er en grovmasket arealplan som ikke forutsettes brukt til detaljplanlegging i områder med komplekse og detaljerte problemstillinger. I slike tilfeller vil reguleringsplan være det rette verktøyet.

Det er adgang til å gi veiledende retningslinjer til kommuneplanens arealdel for å presisere nærmere hvilke hensyn kommunen vil vektlegge ved praktiseringen av planen. I den sammenheng er det selvfølgelig også mulig å omtale forhold vedrørende etablering av akvakulturanlegg. Slike retningslinjer har imidlertid ikke rettsvirkning og er ikke bindende.

Fylkesmannens argumenter for at det bør være mulig å skille mellom ulike former for akvakultur i kommuneplanens arealdel, vil bli

formidlet til MD's sekretariat for lovutvalget som skal se på behovet for endringer av PBL.

Bakgrunnen for at det i MD's avgjørelsesbrev i nevnte innsigelsessak ble gitt merknader angående spredt utbygging i LNF-områdene, er at planen virker uklar i forhold til hva som er rettslig bindende bestemmelser på dette punktet. Det er viktig at det i planen skilles klart mellom utfyllende bestemmelser og veiledende retningslinjer. Vi har ikke noe å innvende mot fylkesmannens omtale og presisering av disse forholdene.»

7.

### **MULIGHET FOR Å SIKRE STYRING AV AREALBRUKEN I OMRÅDER HVOR BÅNDLEGGING ETTER PBL § 20-4 NR 4 HAR FALT BORT ETTER 4 ÅR**

En fylkesmann stilte spørsmål om hvordan man skal sikre styring av arealbruken i områder som i eldre kommuneplaner er båndlagt etter pbl § 20-4 nr. 4 i påvente av verneplan etter naturvernloven, men hvor båndleggingsperioden på 4 år har falt bort.

Departementet besvarte spørsmålet slik:

«Det følger av pbl. § 20-4 at det ikke kan vedtas alternativ arealbruk innenfor samme arealplanområde. Dette betyr at når rettsvirkningene for de båndlagte områder i arealdelen til kommuneplanen falle bort etter at båndleggingsperioden har utløpt, vil arealet fremstå som udisponert, forutsatt at det ikke foreligger en tidligere vedtatt reguleringsplan som ikke ble opphevet i medhold av pbl. § 28-1 i forbindelse med vedtakelse av kommuneplanens arealdel.

Dersom det innenfor disse områder er behov for å hindre uønskede tiltak, kan kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33 første, jfr. siste ledd, nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid. Forbudet vil pålegge kommunen en plikt til å foreta arealdisponering av området, enten ved rullering av gjeldende kommuneplan, ved vedtakelse av kommunedelplan eller reguleringsplan. Det er derimot ikke adgang til å nedlegge dele- og byggeforbud med den begrunnelse at verneplanen etter naturvernloven skal sluttbehandles.

Det blir videre reist spørsmål om muligheten til å vedta midlertidig fredning etter naturvernloven for på den måten å opprettholde styringen med arealbruken i de angjeldende områder inntil arealplanene blir revidert.

Departementet er generelt restriktive når det gjelder bruk av midlertidig vern etter naturvernloven. Det er kun i tilfelle hvor det er akutt fare for inngrep som vil skade verneverdiene i et område som planlegges vernet i medhold av naturvernloven at dette brukes (f.eks. fare for hogst i et foreslått vernet barskogsområde). Midlertidig vern vil derfor kun være et alternativ i helt spesielle tilfelle og ikke kunne brukes som en generell løsning i denne type saker.»

## 8. KOMMUNEPLANENS AREALDEL. PROBLEMSTILLINGER KNYTTET TIL LNF-OMRÅDENE - KRAV TIL OMFANG OG LOKALISERING, JF § 20-4 ANDRE LEDD BOKSTAV C

«Det vises til fylkesmannens brev av 28. mai 1997 med spørsmål knyttet til landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene) og kravet til omfang og lokalisering, jf § 20-4 annet ledd bokstav c. Spørsmålene fra fylkesmannen er relatert til Miljøverndepartementets veileder T-1127 - Kommuneplanens arealdel.

Hensikten med bruk av bestemmelsen i § 20-4 annet ledd bokstav c er å gi rom for innpassing av visse andre bygninger i LNF-området enn de som nyttes i primærnæringen uten å gå veien om planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfelle. Gjennom å gi bestemmelser om omfang og lokalisering av slik bebyggelse vil utbygging etter disse bestemmelsene være i samsvar med planen.

Minimumskravet er at både omfang og lokalisering for bebyggelsen er angitt, jf ordlyden i § 20-4 annet ledd bokstav c. Angivelse av omfang og lokalisering må være så konkret og entydig at det ikke oppstår tvil om hvilke forhold og interesser som blir berørt ved utbyggingen.

Normalt anses lovens krav til «omfang» å være oppfylt ved at en angir antall bygningsenheter innenfor vedkommende område i løpet av planperioden. Det kan angis enten totalt antall enheter (inkl. de eksisterende) eller totalt antall nye enheter innen det aktuelle området. Det må anses å være hjemmel i loven for å angi x antall enheter pr. bruk (totalt antall eller antall nye enheter), forutsatt at lokaliseringskriteriet er oppfylt.

Når det gjelder «lokalisering», bør plankartet ideelt sett vise de aktuelle utbyggingspunktene. Dette vil gi størst avklaring i forhold til sektormyndighetene. Alternativt kan man angi lokalisering verbalt ved å gi entydige lokaliseringskriterier i forhold til sektorinteressene,

f.eks. avstandskrav til vassdrag, dyrket mark osv., angivelse ved bruk av kotehøyder o.l. Se eksempler i veileder T-1127 side 41.

Dersom det i utfyllende bestemmelser til arealdelen er stilt krav om godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje, kan det lempes noe på kravet til lokalisering. I disse tilfellene er det ikke nødvendig med like presise lokaliseringskriterier. Avklaring av eventuelle konflikter og endelig lokalisering vil da skje gjennom behandlingen av bebyggelsesplanen. Berørte sektormyndigheter vil gjennom forelegging av bebyggelsesplanen og muligheter for innsigelse til denne kunne ivareta sine interesser i området. Krav om bebyggelsesplan kan imidlertid ikke helt erstatte andre lokaliseringskriterier.

Bruk av eksempel B side 42 i veileder T-1127 forutsetter at området er avmerket på plankartet slik som fig. s. 40 viser. Dersom området for gruppebebyggelse er avmerket på plankartet, og det i tillegg gis utfyllende bestemmelser om antall enheter og stilles krav om bebyggelsesplan, vil lovens krav til omfang og lokalisering være oppfylt. Den nærmere utforming og plassering av bebyggelsen innenfor område B, vil bli avklart gjennom behandlingen av bebyggelsesplanen. Dette er tilstrekkelig i forhold til lovens krav.

Formålet med omfangs- og lokaliseringskriteriene er ikke bare å avklare at spredt utbygging tillates i LNF-området. Kravet til omfang og lokalisering skal også vise hvor og hvordan denne utbyggingen skal foregå. Kravet til omfang og lokalisering må være så detaljert at det i forhold til sektormyndighetene kan skje en prinsipiell avklaring under kommuneplanprosessen hvor bygging tillates, og hvilket omfang bebyggelsen vil få. Dersom det legges opp til at spørsmålet om lokalisering først skal avgjøres i forbindelse med en aktuell utbyggingssak, vil ikke lovens krav være oppfylt. Fordi konfliktgrad og de faktiske forhold i den enkelte kommune varierer, vil det i en viss grad bero på en konkret vurdering om lokaliseringskriteriene gir et godt nok vurderingsgrunnlag i det enkelte tilfelle.

Lokaliseringskriteriene bør være entydige og ha et konkret innhold. Bestemmelsene bør referere seg til forhold som kan dokumenteres, f.eks. avstand i meter, kotehøyder o.l. Lokaliseringen bør ikke baseres på vurderinger av typen *rimelig, forsvarlig, ikke til sjenanse o.l.* Bruk av slike skjønnsmessige kriterier i de utfyllende bestemmelser vil ikke gi en tilstrekkelig avklaring av konflikter og interesser på forhånd og kan vanskeliggjøre praktiseringen av planen. Se veileder T-1127 side 20 om utforming av kriterier.

Når kommunen velger å legge ut et område til LNF-område, er dette et bevisst valg og forutsetter at området som helhet framstår som et LNF-område. Plan- og bygningsloven inneholder i og for seg ikke

begrensninger i hvor stort et område som åpner for spredt utbygging kan være, forutsatt at omfangs- og lokaliseringkriteriene er oppfylt. Forutsetningen for bruk av bokstav c er imidlertid at områdets karakter av åpent/ikke tettbebyggt landskap beholdes.

I plan- og bygningsloven er det lagt opp til en planprosess som skal sikre at alle berørte interesser kommer inn så tidlig som mulig i planleggingen, jf. f.eks. §§ 9-3, 10-1, 16, 20-2 annet ledd, 20-5 og 27-1 nr. 1 siste ledd. Lovens system forutsetter at bestemmelsene om samråd, høring og medvirkning virker i praksis. Berørte statlige fagorganer bør gi innspill underveis i planprosessen. Dersom kommunen ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til disse innspill, forutsettes sektormyndighetene å ivareta sine interesser ved å fremme innsigelse til planforslaget.»

## 9. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-6 ANNET LEDD - SPØRSMÅL OM FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BEBYGD TOMT I LNF-OMRÅDE M.V.

Departementet besvarte en henvendelse fra en fylkesmann slik:

«Fylkesmannens spørsmålsstilling er i korte trekk hvordan plan- og bygningslovens (PBL) § 20-6 annet ledd er å forstå. Det bes om våre kommentarer til fylkesmannens klageavgjørelse av 24. oktober 1996 til ..... kommune. Videre er departementet generelt bedt om å kommentere spørsmålet om fradeling av tomt med bestående bygning (hytte) i LNF-område er å anse som fradeling til «uendret bruk». I tillegg ber en om departementets syn til spørsmålet om hvorvidt fradeling av tomt med bestående bygninger i et LNF-område, som tidligere utgjorde en landbrukseiendom, og der jordveien er fordelt som tilleggsjord til andre gårder, er å anse som fradeling til endret eller uendret bruk.

Departementet skal bemerke:

Departementet vil innledningsvis bemerke at når det gjelder den konkrete saken fra ..... kommune, er den tidligere behandlet og vurdert av kommunen og fylkesmannen. Vi finner det derfor ikke riktig å gå inn i den aktuelle sak som er avsluttet av fylkesmannen, men likevel har foranlediget henvendelsen hit.

Forøvrig bemerkes generelt følgende problemstillinger saken reiser:

Etter § 20-6 annet første punktum i plan- og bygningsloven må arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling av

eiendom til slike formål ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.

Spørsmålet er om fradeling fra en eiendom som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) etter § 20-4 nr. 2 i plan- og bygningsloven kan avslås med hjemmel i samme lovs § 20-6 når formålet med fradelingen er sammenføring med tomt som er bebygd og nyttes til formål som er i strid med arealbrukskategorien (LNF). Forutsetningen for spørsmålet er at fradelingen ikke åpner for ny bebyggelse og at den bruk som gjøres av bebyggelsen er lovlig fordi den var etablert før kommuneplanens arealdel ble rettslig bindende.

Det har i denne forbindelse vært anført at forbudet mot «fradeling til slike formål» viser tilbake på bygge- og anleggstiltak som er meldepliktige eller avhengig av byggetillatelse, og at forbudet i § 20-6 annet ledd bare kan anvendes hvis den parsell som søkes fradelt fremstår som egnet til ny bebyggelse eller nye anleggstiltak, enten selv eller sammen med den tomt den skal sammenføres med.

Den gjeldende lovforståelse i Miljøverndepartementet har vært at fradeling som nevnt ovenfor rammes av forbudet i § 20-6 fordi det faktisk innebærer at arealet overføres fra bruk som landbruks-, natur- og friluftsområde og til bruk som er i strid med arealbruken i planen. Departementet mener denne forståelse harmonerer best med lovens forarbeider og intensjoner.

Det neste spørsmålet som melder seg er om fradelingsforbudet etter § 20-6 annet ledd, er begrenset til å gjelde ubebygde tomter eller om det også kan antas å ramme fradeling av bebygde tomter. Etter § 20-6 er kommuneplanens arealdel bare bindende for fremtidig arealutnyttelse og omdisponring. Tiltak som alt er lovlig satt i verk før kommuneplanens arealdel ble rettslig bindende, vil i utgangspunktet ikke være i strid med arealbruksformålet (LNF).

Ut fra lovens ordlyd i § 20-6 annet ledd, mener departementet at bebygd tomt i LNF-område er å anse som fradeling til uendret bruk som ikke rammes av fradelingsforbudet.

Siste spørsmålet gjelder fradeling av bebygd del av eiendom (våningshus m/tomt) i LNF-område, er å anse som fradeling til endret eller uendret bruk.

Ordlyden i plan- og bygningslovens § 20-6 forbyr arbeid og tiltak etter §§ 81, 84, 86a, 86b og 93. De enkelte bestemmelsene det blir vist til omtaler søknads- og meldeplikt for arbeid. Uttrykket «tiltak» får selvstendig mening i forhold til blant annet § 93 første ledd bokstav c). I denne bestemmelsen blir søknadsplikt utløst dersom bygningen eller en del av denne blir tatt i bruk til annet formål enn det



byggetillatelsen var gitt for eller den tidligere har tjent som. Det forlanges ikke at det blir sett i gang fysiske endringer av bygningen for å tilpasse den en annen bruk. En slik endring av bruken må ses på som et tiltak. Det er derfor etter departementets mening ikke grunnlag for å hevde at rene bruksendringer ikke rammes av § 20-6 annet ledd i loven. Dette er også mest i samsvar med formålet i loven.

Det rettslige utgangspunkt er at det er forbud mot å fradele tomt og/eller føre opp bygninger til «slike formål» som nevnt i § 20-6 annet ledd første punktum. Arealet kan derfor ikke nyttes til formål som er i direkte motstrid til det planen uttrykker, med mindre den aktuelle bruken av tomt og bygning ikke er nødvendig og tjenlig ledd i landbruksøyemed, skogbruk m.v. Friluftskategorien gjelder først og fremst friluftsliv i tradisjonell forstand, og som en kan utøve med evt. enkel tilrettelegging uten å være tilknyttet bygninger og andre faste/større anlegg.

I samsvar med forutsetningene i lovproposisjon, jf Ot. prp. 56 (1984-85) side 116, må det ved fradeling av eiendom til formål som nevnt ovenfor, først og fremst legges vekt på hva det aktuelle areal fremstår som egnet til.

En hver fradeling/deling av en eiendom krev tillatelse fra kommunen, jf plan- og bygningslovens § 63. Dette gjeld også for bortfeste (punktfeste) for mer enn 10 år. Departementet vurderer det slik at fradeling av bebygd del av eiendom (våningshus m/tomt), er å anse som fradeling til endret bruk.»

## Vedlegg

### Oversikt over innhold i tidligere utgaver av "Planavdelingen informerer"

#### 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 nabo-kommune 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.

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

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

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

- 1 - Godkjenningbrev for Opplands fylkesdelplan for å styrke høyere utdanning, videregående opplæring, forskning og utvikling.
- 2 - Regeuleringsformål og reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven.
- 3 - Statlige og fylkeskommunale myndigheters 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. 1-93

- 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 bygn-

- ingsloven § 26 sammenholdt med lovens krav til vann, vei og avløp etter § 67.
- 7 - Utdrag av Høyesteretts dom vedrørende Gaulosen naturreservat - om reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
  - 8 - Krav til kunngjøring og varsel av reguleringsarbeid etter plan- og bygningsloven § 27-1.
  - 9 - Spørsmål vedrørende pbl § 20-4 andre ledd.
  - 10 - Rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26.
  - 11 - Bruk av betegnelsen «friområde» i kommuneplanens arealdel.
  - 12 - Deling av eiendom - Arbeidsfordeling mellom kommunal oppmålingsmyndighet og jordskifteverket.
  - 13 - Deling av eiendom - Jordskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
  - 14 - Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

Nr. 1-95 (mai).

- 1 - Områder for Forsvaret, jf PBL § 20-6 annet ledd, virkninger av kommuneplanen.  
PBL § 20-4 første ledd nr. 4.
- 2 - Virkning av kommuneplanens arealdel i forhold til tidligere reguleringsplan.  
PBL § 20-6 tredje ledd.
- 3 - Reguleringsbestemmelser for pukkverk.  
PBL § 26 første ledd.
- 4 - Bebyggelsesplan - hjemmelsgrunnlag for utarbeidelse.  
PBL § 28-2 første ledd.
- 5 - Planrekkefølge reguleringsplan - bebyggelsesplan.  
PBL § 28-2.
- 6 - Krav om melding - forespørsel fra en industribedrift.  
PBL § 33-3 tredje ledd.
- 7 - Tiltakshavers manglende oppfølging av godkjenningsbrevet.  
PBL Kap. VIIa.
- 8 - Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.  
Diverse.

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

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

- 1 - Pbl. §17-2 : Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedr. flytebrygge og bøye.
- 2 - Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84 : Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak 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 : Lavspennlinjer i luft - forholdet til pbl og kommuneplanen.
- 12 - § 26 : Reguleringsbestemmelser med forbud mot brøyting av veier.
- 13 - § 26 : Bruk av pbl § 26 på veganlegg/ruer.
- 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/punkt feste.
- 5 - §§ 18, 29 : Bruk av statlig (regulerings-)plan i fiskerihavner.
- 6 - §§ 20-1 og 20-4 : Oversiktsplaner for skogbruk, status som kommunedelplan.
- 7 - § 30 : Private reguleringsforslag. Krav om kommunestyrebehandling.
- 8 - Fvl. §§ 28 og 34, Del. § 1-6 : Klage på avvisningsvedtak. Delingsloven og pbl. Ny praksis.
- 9 - §§ 26, 110 og 112 : Regulering av sjøflytrafikk.
- 10 - §§ 7, 20-4, 20-6 og 31 : Diverse planspørsmål.

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

- 1 - §§ 7, 20-4 : Styling av hyttebygging.
- 2 - §§ 20-4, 20-6 : Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.
- 3 - §§ 7, 20-4, 20-6, 93 : Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.
- 4 - § 20-4 : Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.
- 5 - §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1 : Behandlingsmåten for kommune(del)planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.
- 6 - § 9-1 : Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter

- plan- og bygningsloven til kommunedelsutvalg.
- 7 - §§ 7, 20-4 : Pbl § 7 og delegasjoner etter jordloven - behandling av dispensasjonssøknader.
  - 8 - Utdrag fra foredrag: Plan- og bygningsloven - Ledninger og linjestrakk.
  - 9 - § 27-2 m. fl. : Departementets behandling av regulerings sak for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrensnig av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
  - 10 - Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslovgivningen.
-

