

PLANJUSS

Nr. 1 juni 2000

T-1337 ISBN 82-457-0295-1

Eksempelsamlingen "Planjuridiske fortolkninger" har fra år 2000 fått nytt navn og nytt utseende. Siden vårt nye nyhetsmagasin heter "Plannytt" passet det godt å kalle eksemplarsamlingen for "Planjuss". Vi håper begge utgivelsene vil kunne være til nytte og inspirasjon for alle som jobber i planverdenen – både jurister og planfolk.

Formålet med denne eksemplarsamlingen er å gi eksternt informasjon om nyere avgjørelser/tolkningsuttalelser på området arealjuss som er avgitt av Avdeling for regional planlegging, areal- og kartpolitikk i Miljøverndepartementet. I tillegg til egne lovfortolkninger vil vi ta med uttalelser fra Sivilombudsmannen og nyere rettspraksis som i særlig grad belyser planjuridiske problemstillinger. Uttalelsene/avgjørelsene blir i noen grad redigert og tilpasset i den form som synes hensiktsmessig i informasjons-øyemed. I de tilfeller hvor bare sammendrag av uttalelsen/avgjørelsen er tatt inn, kan denne finnes i sin helhet i rettskilderegisteret Respons eller den kan fås ved henvendelse til planavdelingen.

OM PLANLEGGING AV GOLFBANER OG FORHOLDET TIL LANBESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

99/50 070600

Sammendrag: I sak 1A besvarer departementet spørsmål fra Norges Golf forbund (NGF) om såkalte "enkle baner" kan anlegges uten behandling etter plan- og bygningsloven. I den forbindelse, og også med hensyn til at det er en sterk økning i anleggelse av ulike typer golfbaner, har departementet også utarbeidet en samlet gjennomgang av plan- og bygningslovens regelverk om arealplaner og planrelaterte bestemmelser spesielt i forhold til anleggelse av golfbaner. Sistnevnte orientering, som også ble vedlagt brevet til NGF, er nedenfor gjengitt som sak 1B.

1 A. Golfbaner – forholdet til kommunal arealplanlegging

Golfbaner - forholdet til kommunal arealplanlegging

Vi viser til tidligere informasjonsmøter vedrørende utvikling av golfsporten og interessen for nye golfbaner, samt Deres brev av 15.01.1999 med vedlagt utkast til et hefte om såkalte «enkle baner» utarbeidet av Norges Golf forbund (NGF),

Når det gjelder hovedspørsmålet som er tatt opp i brevet, sammenholdt med de foreløpige konklusjoner gjengitt i heftet, fremgår det at NGF ønsker departementets tilslutning til at såkalte «enkle baner» kan anlegges uten behandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Begrepet «enkel bane» er ikke et entydig og klart avgrenset begrep, men "enkel bane" er beskrevet i lys av en rekke miljø- og samfunns målsettinger og en del mulige fysiske begrensninger. NGF antyder bl.a. at «enkel bane» kan være midlertidig (opp til 10 år), at arealet normalt vil kunne være 60-250 dekar, at den kan bestå av 6-9 hull, at man bør kunne ha enkle krav til klubbhus, at banen ikke må ha en bredde på mindre enn 150-210 meter, at banen skal tilbakeføres til jordbruk når tidsfristen utløper for omdisponering etter jordloven, og at banen noen ganger kan opparbeides bare ved å klippe ned gresset. I tillegg har NGF identifisert en rekke miljømål som bør tilstrebes.

Plan- og bygningslovens bestemmelser opererer ikke med begrepet «enkel golfbane». Vi registrerer at begrepet "enkel bane" slik NGF bruker det, heller ikke har noen konkret avgrensning. Begrepsanvendelsen kan derfor i seg selv ikke utløse noen spesielle føringer med hensyn til nødvendig behandlingsprosess etter plan- og bygningsloven. Etter departementets syn er begrepet alene heller ikke et egnet «hjelpemiddel» når man skal vurdere behovet for reguleringsplan, om tiltaket krever spesielle tillatelser jf. plan- og bygningsloven, eller hvorvidt gjeldende arealplaner medfører begrensninger i forhold til å anlegge golfbaneanlegg i bestemte områder.

På grunn av økende interesse for sporten og dertil forventet økt aktivitet i forbindelse med nyetablering av baner, kan det være behov for en samlet gjennomgang av plan- og bygningslovens regelverk om arealplaner og planrelaterte bestemmelser, spesielt med henblikk på arealbruk i golfsammenheng. På denne bakgrunn har vi utarbeidet et notat som tar sikte på å belyse de ulike juridiske rammevilkår m.m. som følger av plansystemet. Notatet følger vedlagt. Som man vil se er det flere gråsoner som kommunen har primæransvaret for å vurdere ut fra de konkrete forhold i den enkelte sak.

Hovedessensen i nevnte gjennomgang er at spørsmålet om hvilke regler som kommer til anvendelse og hvilke muligheter / begrensninger som utledes av gjeldende arealplaner, må vurderes konkret i forhold til den enkelte sak. Utfallet avhenger bl.a. av hvilke inngrep som er nødvendig eller ønskelig, forholdet til eksisterende miljø og arealbruk, forholdet til langsiktig utvikling av arealer i kommunen, og hvilke konsekvenser tiltaket (golfbaneprojektet) vil eller kan utløse. Forsøket på å definere ulike golfbaneprojekter som «enkel bane» eller ordinær bane, har derfor etter vårt syn liten hensikt.

Behandlingsforløpet etter plan- og bygningsloven, herunder forholdet til gjeldende arealplaner, vil i utgangspunktet bli lite påvirket av om tiltaket rubriseres som en «enkel golfbane», eller en ordinær golfbane. Kommunens saksbehandling vil dessuten også måtte sees i sammenheng med hvilke totalprosjekt kommunen anser ønskelig og/eller realistisk ut fra tilgjengelige arealressurser og behov for samtidig sikring av andre interesser i området. Optimal lokalisering og styring av arealbruken er vanskelig å få til uten planbehandling. På denne bakgrunn synes NGF's strategi om etablering av enkle baner utenom planbehandling å være et uheldig utgangspunkt i forhold til kommunens samfunnsmessige arealbruksansvar.

I heftet anbefaler NGF etablering av «enkel bane» som første skritt for golfklubber i nye distrikter. At tiltakshaver anser anlegget som midlertidig, eller at søknad om omdisponering knyttes opp til dette kriteriet, bør tillegges liten vekt når kommunen som planmyndighet tar stilling til arealbruksspørsmålene. Ut fra den sterkt økende interessen for idretten som har funnet sted senere år, synes etterspørselen etter golfbaner ikke å bære preg av midlertidighet. Vi antar at det i praksis vil være mer sannsynlig at de «enkle banene» etter en viss tid ønskes oppgradert og utvidet, enn at banene legges ned. Det er f. eks. allerede tilfelle for flere av de golfbaner som NGF i sitt hefte har listet opp under «enkle baner opparbeidet i 1998». Vi vil imidlertid ikke utelukke at det kan tenkes spesielle tilfeller der tidsperspektivet anses for å være et særlig tungtveiende moment i myndighetenes helhetlige vurdering, og vi viser til nærmere konkretisering i vedlagte orienteringsskriv.

Miljøverndepartementets anbefaling når det gjelder gjennomføring av prosjekter som er så arealkrevende som golfbaner, enten man vil betegne tiltaket som «enkel golfbane» eller «normal golfbane», er at arealbruken avklares gjennom offentlige planprosesser. Hovedlinjene i arealdisponeringen bør først avklares gjennom kommuneplanprosessen, slik at kommunens arealressurser kan vurderes i en helhetlig sammenheng. Det er viktig at man i en slik prosess

foretar en vurdering av flere lokaliseringalternativer. Det bør også fremgå av kommuneplanens bestemmelser at den mer detaljerte planleggingen av golfbaneprosjektet skal gjennomføres i.h.t. reguleringsplan. Foruten det faktum at bruk av reguleringsplan ofte vil fremstå som ønskelig sett fra kommunens side, og at kommunen alltid har reguleringsrett, vil ulike golfbaneprosjekter også i stor grad være av en slik art at de i seg selv utløser reguleringsplikt i henhold til plan- og bygningsloven, uavhengig av om arealbruken til golf allerede er forankret i kommuneplanen.

I enkelte pressområder der det allerede er vanskelig å lokalisere ønsket bolig- og næringsutvikling uten å komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale landbruksinteresser, vil også fylkesdelplaner være et egnet hjelpemiddel for å få vurdert mulige områder i en regional sammenheng.

Vår anbefaling om å bruke planinstituttet i golfbanesammenheng blir forsterket ut fra NGF's forklaring på hvorfor det ikke blir anlagt flere baner, og vi viser til s. 4 i heftet der det bl.a. fremgår følgende :

- 1.- Liten tillit til golfidretten som arealforvalter i kombinasjon med sterkt jordvern, viktige miljøinteresser og en betydelig konkurranse om arealene rundt de store byene.
- 2.- Plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter som i kombinasjon med punkt 1. ofte er et uoverstigelig hinder for prosjektansvarlige.
- 3.- Foreløpig manglende interesse fra kommunene til å bistå aktivt ved lokalisering og etablering av golfanlegg.
- 4.- Økte initialkostnader for planlegging av baner.

Når det gjelder punkt 1, vil ikke konkurrerende arealinteresser bli færre om en forsøker å unngå offentlige planprosesser, og miljøinteressene blir neppe ivaretatt bedre uten planlegging. Tilsvarende vil neppe tilliten til golfidretten som arealforvalter forsterkes dersom en søker å unngå de prosesser som bl.a. vil belyse hvilke jordvern-, kulturminne-, natur- og friluftinteresser som eventuelt er i området, slik at disse kan ivaretas eller i det minste at uheldige konsekvenser kan reduseres. Konkrete vurderinger etter plan- og bygningsloven og sektorlovene er under alle omstendigheter nødvendig.

Når det gjelder punkt 2, kan vi ikke se at selve reguleringsarbeidet er vanskeligere enn reguleringsarbeid for andre tiltak. Hovedutfordringen er å finne et egnet område. Dersom konkurrerende arealbruksinteresser er så store at avklaringer synes "uoverstigelige" er det grunn til å stille spørsmål om den valgte lokalisering er riktig. I en tidlig fase bør en derfor involvere fagfolk som har innsikt i de interessene som berøres. Spørsmålet om det skal igangsettes en reguleringsplanprosess til golfformål, kan eventuelt også forelegges for kommunestyret på et tidlig tidspunkt. Et positivt flertallsvedtak om regulering, vil i såfall bety at det blir et kommunalt ansvar å utarbeide forslag til reguleringsplan. Dersom kommunen ser positivt på den ønskede arealbruken vil det være naturlig at kommunen og initiativtakerne samarbeider om å få fram et planforslag. Dersom initiativtakeren velger å presentere et planforslag overfor kommunen, vil denne også få faglige råd og veiledning av regionale faglige instanser som har plikt til å medvirke i en eventuell planprosess. NGF uttaler at en har som mål å være en pådriver i miljøspørsmål knyttet til golf, og i den sammenhengen listes opp en rekke delmål bl.a. knyttet jordvern, landskapstilpassing, ivaretagelse av biologisk mangfold, kulturlandskapselementer, flerbruk, friluftsliv, flora og fauna, forurensning, trafikk og støy m.m (s.13 og 14). Departementet ser positivt på dette, men vil anta at det er vanskelig å få oppfylt nevnte intensjoner uavhengig av faglig godt gjennomførte reguleringsplanprosesser.

Når det gjelder punkt 3, om kommunens medvirkning, er det nettopp planprosessen som er innfallsporten til dette. Sammenholdt med punkt 1, vil planprosessen både gi nødvendig avklaring i forhold til sektorlovene, og medvirke til å oppnå en god lokalisering der en kan minimalisere uønskede konsekvenser og tilrettelegge for slike positive ringvirkninger som endret arealbruk eventuelt kan gi mulighet for. Planprosessen er derfor et egnet instrument for å oppnå økt samfunnsnytte ved anleggelse av golfbaner, bl.a. fordi man på et tidlig tidspunkt kan få synliggjort ulike samfunnshensyn og få råd om hvordan disse kan ivaretas. I de saker der omstendighetene tilsier det, er prosessen i seg selv også et nyttig redskap for konflikthåndtering og -avklaring. Tilliten til golfidretten som arealforvalter er etter vårt syn både avhengig av at de ulike interessene synliggjøres og at man deretter går inn for å velge økologisk bærekraftige løsninger.

Når det gjelder punkt 4, tilsier all erfaring at økte initialkostnader ved planlegging også gir kvalitativt bedre resultater og derav økt samfunnsnytte. Sistnevnte er sågar hovedintensjonen ved samfunnsplanlegging etter plan- og bygningsloven. Miljøverndepartementet vil for sin del anta at en hensiktsmessig lokalisering gjennom kommuneplan og reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser for å sikre de mål som tilstrebes, på sikt vil tjene golfidretten og den allmenne tillit til idretten som arealforvalter. Departementet understreker derfor behovet for å gå veien om ordinære planprosesser ved fremtidig etablering av golfbaner. Strategien om å etablere «midlertidige / enkle baner», synes ikke å forsterke NGF sin målsetting om økt utbygging av golfbaner som forventes å ivare viktige miljømål og andre samfunnsinteresser. Når man senere ønsker et permanent anlegg i området er det også en fare for at planprosessen vil kunne avdekke vesentlige hindringer for å befeste gjeldende lokalisering, samtidig som andre egnede arealer ikke lenger er tilgjengelig.

For å oppnå de uttalte mål som NGF har skissert i heftet, bør golfforbundet etter vårt syn vurdere å omarbeide heftet, slik at det blir et materiale som ved eksempler og råd gir veiledning om hvordan man gjennom bruk av reguleringsplan og dertil egnede bestemmelser, bør detaljplanlegge golfbaner som bl.a. tar tilstrekkelig hensyn til miljøkvaliteter og andre samfunnsinteresser. Vi viser i den forbindelse til det arbeid som NGF allerede har nedlagt i utforming av ulike miljø- og samfunns mål, samt det oversendte materialet fra miljøkonferansen om golf som NGF stod som arrangør for. Sistnevnte gir mange gode innspill som bør kunne danne basis dersom man velger en slik konstruktiv tilnærming i sakens anledning.

Avslutningsvis ville Miljøverndepartementet se det som ønskelig om det som ledd i NGF sin banegodkjennelse ble stilt vilkår om at arealet var disponert til golf i kommuneplanens arealdel, eller at det forelå en endelig godkjent reguleringsplan.

1B Golfbaner herunder enkle baner – forholdet til kommunal arealplanlegging jf. planbestemmelsene i plan- og bygningsloven

Bakgrunn:

Utgangspunktet for utarbeidelse av notatet er en henvendelse fra Norges golfforbund (NGF) som ønsker departementets avklaring når det gjelder såkalte «enkle baner» og forholdet til plan- og bygningsloven. Som vedlegg til henvendelsen fra NGF fulgte et utkast til hefte som omhandler «enkle baner», og spørsmålet som ble stilt er om «enkle baner» kan anlegges på landbruksarealer uten at dette må behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser (pbl).

På grunn av økende interesse for å anlegge golfbaner ser Miljøverndepartementet at det kan være behov for en samlet gjennomgang av plan- og bygningslovens regelverk om arealplaner og planrelaterte bestemmelser, spesielt med henblikk på arealbruk i golfsammenheng.

Begrepet «enkel bane» som NGF har tatt i bruk, gjenspeiler ikke et konkret avgrenset tiltak, men er et golfbanebegrep som NGF relaterer opp mot en rekke miljø- og samfunns mål og en del fysiske og tidsmessige begrensninger. Miljøverndepartementet legger til grunn at spørsmålet om hvordan «enkle golfbaner» kontra «normale golfbaner» skal behandles, verken kan besvares entydig ut fra NGF's begrepsbruk, eller ut fra de signaler som gis i NGF sitt utkast til hefte. Begrepsanvendelsen vil i seg selv ikke utløse noen spesielle føringer med hensyn til behandlingsprosessen i kommunen jf. pbl. Hvilke lovbestemmelser som kommer til anvendelse i den enkelte sak og som får betydning for myndighetenes saksbehandling, må vurderes konkret og vil bl.a. være avhengig av gjeldende arealplaner og totaliteten i det enkelte golfprosjekt sett i relasjon til de stedlige konsekvenser den endrede arealbruk vil kunne medføre.

I den følgende gjennomgang skiller vi derfor ikke mellom «enkle baner» og golfbaner når regelverket gjennomgås, men kommenterer noen av de elementer NGF har fokusert på der det er naturlig eller fordi omstendighetene vil kunne innvirke på saksbehandlingen.

Når det gjelder departementets prinsipielle holdning til saksbehandlingsprosess knyttet til etablering av golfbaner, enten slike betraktes som enkle baner eller ikke, viser vi også til departementets brev av 7.juni til Norges golfforbund. Der anbefales at golfbanelokalisering tas opp i kommuneplanprosessen, med etterfølgende utarbeidelse av reguleringsplan. I pressområder eller områder der konkurrerende arealbruksinteresser gjør seg særlig sterkt gjeldende, kan det også være hensiktsmessig å benytte regionale prosesser som lokaliseringsredskap.

1 Bruk av fylkesdelplaner eller andre regionale oversikter :

Departementet ser i økende grad behov for regionale vurderinger i pressområder for å avklare aktuelle lokaliseringsområder for golfbaner. Regionale planprosesser kan enten være en formell fylkesdelplan jf. pbl. § 19 -1, eller andre typer regionale planer som kan være retningsgivende for myndighetene når det gjelder lokalisering ut fra regionale perspektiver. En slik planprosess bør som et minimum inneholde behovsvurdering, arealanalyse og konfliktavklaring knyttet opp mot de aktuelle områdene. Både mindre baner og standardiserte mesterskapsbaner kan inngå i slike regionale lokaliseringsvurderinger.

2 Forholdet til kommuneplanens arealdel :

2.1 Generelt:

I utgangspunktet er det tiltakshaver som bærer ansvaret for at en golfbane ikke etableres i strid med kommuneplanens arealdel. Pbl § 20-4 første ledd, angir hvilke arealkategorier som kan anvendes i kommuneplanen, og pbl.§ 20-4 annet ledd gir rammen for hvilke bestemmelser som kan vedtas til ulike arealkategorier. Et golfbaneprojekt må vurderes både i forhold til anvendt arealkategori og tilhørende bestemmelser.

2.2 Arealkategorier i kommuneplanen som klart åpner for en golfbaneutbygging:

Golfbanelokalisering som er i tråd med kommuneplanen er områder som er båndlagt jf. pbl.

§ 20-4 nr. 4 med sikte på regulering til golfbane, idrettsanlegg o.l. Normalt må det da utarbeides en reguleringsplan innen 4 år etter at kommuneplanen er endelig, jf. pbl. § 20-6 annet ledd. Etter søknad fra kommunen kan departementet forlenge fristen med inntil 2 år. Området kan også tenkes å være disponert til byggeområde, jf. pbl. § 20-4 nr. 1 med underformål golfbane eller idrettsbane (underformålet bestemmes med hjemmel i § 20-4 annet ledd, bokstav b, siste punktum). I så fall er det ingen tidsbegrensning for når den etterfølgende reguleringsplanen må vedtas.

2.3 Kommuneplanens rettsvirkning i forhold til golfprosjekter som ønskes lokalisert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-kategorien i kommuneplanen):

Det følger av pbl. § 20-6 annet ledd, bl.a. at søknadspliktige tiltak jf. pbl § 93 og andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i kommuneplanen.

Utgangspunktet vil være at bruk av et areal til golf er i strid med arealbrukskategorien Landbruks-, natur- og friluftsområde. Unntak kan tenkes hvis arealbruken ikke innebærer anlegg som er søknadspliktige etter pbl. § 93, og heller ikke er til vesentlig ulempe for landbruks-, natur- eller friluftinteresser.

Dersom selve baneoppbeidelsen i en konkret sak forutsetter inngrep i grunnen som faller inn under begrepet «vesentlige terrenginngrep», jf. pbl § 93 bokstav i, vil det i seg selv være et søknadspliktig tiltak som er i strid med LNF-kategorien. Det samme gjelder veier, parkeringsplasser, nye bygninger, bruksendring for eksisterende bygninger etc. som trengs i forbindelse med golfbanen. Når det gjelder nærmere fortolkning av de ulike typer av tiltak som omfattes av pbl. § 93, samt tilhørende regelverk om saksbehandling, ansvar og kontroll, hører dette under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde, og vil ikke bli behandlet nærmere her.

Selv om et golfprosjekt ikke inneholder noen søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 93 (veier, hus o.l.), vil golfprosjektet likevel være i strid med kommuneplanen dersom tiltenkt arealbruk er «..til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen», jf. pbl. § 20-6 annet ledd, annet punktum. Avhengig av de konkrete omstendigheter vil det kunne være tilfelle, enten det dreier seg om et midlertidig treningsareal eller en normal golfbane. Når man skal vurdere dette vil områdets kvaliteter og funksjon stå sentralt. Ulempene i forhold til gjennomføring vil kunne variere ettersom hvilke kvaliteter området har.

Dersom det er særskilte natur- og friluftskvaliteter i det konkrete området som vesentlig vil reduseres dersom golfbanen anlegges, vil selve bruken av arealet til golfbane kunne være "til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen". I forhold til friluftsområder og naturområder vil det etter omstendighetene f.eks. kunne være tilfelle for følgende områder;

- Viktige markaområder i nærheten av boligintensive områder eller byområder, som bør sikres allmennhetens bruk.

- Områder som det offentlige har sikret til tradisjonelle friluftsmål gjennom erverv av eiendomsrett.
- 100-meters beltet langs vassdrag dersom gjødsling eller nedhugging av trær o.l. reduserer vassdragets spesielle verdier.
- Leveområder for sjeldne eller truede arter, enten dyr eller planter, ofte kalt nøkkelbiotoper.
- Områder nær drikkevannskilder, hvis terrenginngrep eller endret arealbruk vil føre til økt risiko for forurensning.

Golfprosjekt som anses for å være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen, representerer tiltak som er i strid med kommuneplanen. Om banen er midlertidig eller permanent er ikke avgjørende, ei heller størrelsen. Det vil imidlertid kunne være relevante faktorer i totalvurderingen alt ettersom hvilket område det gjelder.

Dersom banen ønskes anlagt på dyrket eller dyrkbar mark vil golfaktiviteten normalt være til vesentlig ulempe for fortsatt landbruksdrift, eller helt hindre slik drift. Det vil kunne gjelde både mindre treningsbaner og ordinære golfbaner. I så fall er arealbruken til golf i seg selv i strid med kommuneplanen.

Det kan imidlertid ikke utelukkes at selve golfaktiviteten på enkelte områder ikke anses for å være i strid med LNF-kategorien. Det kan for eksempel tenkes der det aktuelle området ikke er et viktig natur-, friluftsområde og heller ikke er særlig egnet til landbruksvirksomhet, eller der området fortsatt skal kunne brukes til landbruksvirksomhet visse deler av året.

Dersom et golfprosjekt er i strid med kommuneplanen er arealbruken ulovlig, uavhengig av om det er gitt tillatelse etter jordloven. For så vidt kan man si at plansystemets regler gir mulighet for et kommunalt veto i de tilfeller golfprosjektet er i strid med planen.

Det foreligger i så fall følgende alternativer for å gå videre med planarbeid :

- Kommunen kan foreslå å endre kommuneplanen ved fremtidig rullering av planen.
- Kommunen kan utarbeide reguleringsplan.
- Tiltakshaver kan selv fremme forslag om reguleringsplan.

3 Spørsmål om dispensasjon fra plan etter pbl. § 7 :

Dispensasjon reguleres av pbl. § 7. Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon er at det foreligger "særlige grunner". Utgangspunktet for sistnevnte vurdering er de offentlige hensyn som ligger til grunn for vedtatt arealbruk. En dispensasjon kan gjøres tidsbegrenset, og kan gis på spesielle vilkår. Tidsavgrensning og andre ulike vilkår kan tenkes å redusere potensielle ulemper ved arealbruken, og det er derfor også relevant å se hen til slike vilkår når en skal ta stilling til om det foreligger "særlige grunner" i en konkret sak. Anleggelse av en golfbane i et LNF- område der slik arealbruk er funnet å vesentlig vanskeliggjøre gjennomføring av planen, vil vanligvis ikke oppfylle lovens minimumskrav (at det skal foreligge «særlige grunner») for å kunne gi dispensasjon. Spesielt hvis banen kommer i konflikt med viktige natur- og friluftsområder, er det vanskelig å tenke seg særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon. Selv en

midlertidig anvendelse av området til golfbane vil kunne ødelegge de områdekvalitetene en gjennom kommuneplanen har ønsket å ivareta.

Når det gjelder landbruksområder er det ikke i like stor grad utelukket at en etter en konkret vurdering vil kunne komme fram til at "særlige grunner" foreligger. Momenter som det er relevant å trekke inn i vurderingen vil for eksempel kunne være; områdets størrelse, ubetydelige fysiske inngrep i jordsmonnet, omdisponering anses ikke for å være i strid med viktige regionale eller nasjonale landbruksinteresser, nåværende driftsforhold, eller at arealbruken skal være tidsbegrenset. At det kun søkes om tidsbegrenset arealbruk til golf vil neppe alene være tilstrekkelig. NGF antyder at midlertidige baner bør kunne etableres i påvente av at permanente baner lokaliseres gjennom rullering av kommuneplanen. Dersom kommunen legger vesentlig vekt på denne argumentasjon i tillegg til andre særlige forhold, bør tidsbegrensning av et eventuelt dispensasjonsvedtak maksimalt strekke seg til forventet vedtak av rullert kommuneplan. I henhold til pbl. § 20-1 sjette ledd, skal kommunestyret foreta en samlet vurdering av planen minst hvert 4. år. Dersom man i konkrete tilfeller finner at det foreligger "særlige grunner", er det viktig at premissene/ forutsetningene for et eventuelt dispensasjonsvedtak, forankres formelt ved at det knyttes vilkår til dispensasjonsvedtaket.

Selv om vilkåret om "særlige grunner" anses å være oppfylt i en konkret sak, vil det være opp til kommunens frie skjønn om man ønsker å gi dispensasjon. Uavhengig av saksforholdene kan kommunen derfor avslå en dispensasjon, f.eks, fordi en foretrekker å avvente planbehandling eller ønsker å opprettholde gjeldende arealbruk. Dette gjelder selv om det er fattet vedtak om midlertidig omdisponering etter jordloven, og selv om sektormyndighetene ikke har hatt innvendinger i høringsrunden. Etter departementets syn bør etablering som hovedregel skje gjennom ordinær planbehandling, også i de tilfeller områdekvalitetene tilsynelatende ikke synes å representere særskilte hindringer.

At det kun søkes om midlertidig dispensasjon bør ikke automatisk tillegges vesentlig vekt, da etterspørselen etter golfbaner ikke synes å være av midlertidig karakter. En kan likevel ikke utelukke at en kommune etter en konkret vurdering legger vesentlig vekt på tidsfaktoren og gir dispensasjon på vilkår av at bruken opphører etter et bestemt antall år. Dette kan bli resultatet også i andre områder enn landbruksområder, hvis det ikke synes aktuelt å videreføre golfaktiviteten. For eksempel kan det tenkes hensiktsmessig å gi midlertidig dispensasjon fra plan for å åpne for en treningsbane i et område som er disponert til byggeområde / bolig, fordi kommunen som utbygger ikke ønsker utbygging før etter et visst antall år.

En rekke av de tiltakene som NGF kategoriserer som «enkle baner», vil være avhengig av at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanen. Dette gjelder selv der en har fått nødvendige tillatelser etter annet lovverk, for eks. jordloven eller kulturminneloven, og selv om arealbruken ikke innebærer søknadspliktige tiltak etter pbl. § 93.

Når det skal tas stilling til spørsmålet om det kan gis dispensasjon fra gjeldende plan for golfiltak som omfattes av pbl. § 93, må det også tas hensyn til at et større område vil endre karakter og tilgjengelighet. Søknad om dispensasjon fra plan skal varsles til naboer før kommunen behandler dispensasjonssaken. Sektormyndigheter, hvis saksområde blir berørt, samt fylkeskommunen, skal også gis anledning til å uttale seg, jf. pbl. § 7 tredje ledd.

Når man i samme sak, vurderer om det kan gis dispensasjon for selve banen (pbl. § 20-6 annet ledd, annet punktum) og andre relaterte søknadspliktige tiltak (pbl. § 93 jf. § 20-6 annet ledd,

første punktum), må dispensasjonsvedtaket uttrykkelig nevne hvert enkelt av de tiltak som det innvilges dispensasjon for, samt hvilke særlige grunner som er lagt til grunn.

4 Forholdet til reguleringsplaner :

4.1 Generelt:

Utarbeidelse av reguleringsplan for golfbane kan tenkes utløst i følgende tilfeller :

- Området er båndlagt til golfformål i kommuneplanen.
- Området er disponert til golf i en kommuneplan som har bestemmelse om at det skal utarbeides reguleringsplan.
- Kommunen setter i gang arbeidet med reguleringsplan for golf av eget tiltak eller ønsker å følge opp et privat initiativ om dette.
- Kommunen har nedlagt bygge- og deleforbud for et område fordi kommunen ønsker å regulere til golfformål.
- Elementer i "golfbanesøknaden" fra en privat initiativtaker er i strid med kommuneplanen, og kommunen ønsker ikke å gi dispensasjon, eller kommunen finner ikke at det foreligger "særlige grunner" slik at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon, men kommunen ønsker golfbanen etablert i området.
- Området er regulert til et annet formål enn golf i gjeldende reguleringsplan og det er ikke anført særlige grunner som tilsier at dispensasjon kan/vil gis.
- Det aktuelle golfprosjekt er å anse som et "større bygge- og anleggstiltak", jf. pbl. § 23.

Når det gjelder det totale arealforbruket er det ofte nødvendig å være restriktiv av hensyn til ulike motstridende arealbruksinteresser. At arealbruken søkes begrenset til et minimum, slik det ofte legges opp til ved «enkle baner», gir imidlertid ingen garanti for at en derved oppnår de mest optimale løsninger i alle saker. Avhengig av de stedlige forhold, vil intensivering av arealbruken i enkelte tilfeller kunne redusere mulighetene for å skape ulike miljømessige gevinster. For eksempel kan arealrestriksjoner vanskeliggjøre bevaring av spesielle naturbiotoper og/eller kulturminner og kulturlandskap innenfor totalkonseptet. Faren for at en går på akkord med hensynet til tilstrekkelig sikkerhetssoner rundt banen, er også tilstede. Et utvidet golfbaneområde kan etter omstendighetene gjøre det enklere å innpasse ulike elementer av flerbruk, f. eks. offentlig gangvei i området til bakenforliggende friluftsområder. Det kan således ikke utelukkes at enkelte mindre baner kan utløse flere uheldige konsekvenser enn om banen var større. Dette er forhold som man bør være oppmerksom på når et område reguleres til golf, eller når kommunen skal ta stilling til om det bør gis midlertidig dispensasjon fra plan.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplan i området :

På samme måte som golfprosjektet må vurderes i forhold til kommuneplanens arealdel, må totalprosjektet vurderes i forhold til gjeldende reguleringsplan dersom området er regulert. I henhold til pbl. § 31 er en reguleringsplan bindende for alle søknadspåtlige tiltak jf. pbl. § 93. Søknadspåtlige tiltak som ikke er i tråd med reguleringsplanen vil derved være avhengig av at det gis dispensasjon fra planen. Dette gjelder uavhengig av om tiltaket anses for å være til

ulempe eller ei, og uavhengig av om golfaktiviteten er forutsatt å være midlertidig. Normalt vil golfaktiviteten og tilhørende søknadspliktige tiltak være i strid med eksisterende reguleringsplaner med mindre gjeldende reguleringsformål er spesialområde / byggeområde med underformål: idrettsanlegg / golfbane.

Dersom søknaden ikke omfatter tiltak etter pbl. § 93, vil arealbruken i seg selv være i strid med reguleringsformålet dersom golfaktiviteten vil "vanskeliggjøre gjennomføring av planen" jf. pbl. § 31 første ledd, annet punktum. En skal være oppmerksom på at det kun kreves at golfaktiviteten vil "vanskeliggjøre" gjennomføring av planen. Det skal altså mindre til for å si at golfaktivitet er i strid med et reguleringsformål enn at den er i strid med kommuneplanen. Når det gjelder sistnevnte forhold er kravet at arealbruken "vesentlig vanskeliggjør" gjennomføring av planen.

4.3 Golfbaner som utløser krav om reguleringsplan (reguleringsplikt) :

Reguleringsplikt foreligger alltid når arealet er avsatt til byggeområde/golf i kommuneplan med tilhørende bestemmelse om krav til reguleringsplan, og når området er båndlagt med sikte på regulering til golf, jf. pbl. § 20-4 første ledd nr. 4. For øvrig styres reguleringsplikten av pbl. § 23. I utgangspunktet er bestemmelsen et direktiv til kommunen om når kommunen av eget tiltak bør utarbeide reguleringsplan.

I tillegg utløser pbl. § 23 også en selvstendig reguleringsplikt for alle større bygge- og anleggstiltak dersom deler av tiltaket ellers er avhengig av tillatelse jf. pbl. § 93. Om et gitt golfprosjekt utløser et selvstendig krav om reguleringsplan i henhold til § 23, er bl.a. knyttet til hvilke tiltak som er nødvendige utover selve banen. F.eks. vil opparbeidelse av parkeringsplass, vei, bygging av klubbhus, bruksendring av bygning, større dreneringsanlegg osv. være søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 93. Summen av slike tiltak samt hele golfbaneområdet skal i såfall vurderes samlet i forhold til begrepet «større bygge- og anleggstiltak». Det er den totale arealdisponeringen og mulige konsekvenser for det aktuelle området og nærliggende omgivelser, som avgjør om golfprosjektet som sådan faller inn under begrepet "større bygge- og anleggstiltak". Størrelsen på området er altså i seg selv ikke avgjørende. Begrepet er skjønnsmessig og vurderingen må forholde seg til de stedlige forhold i den enkelte sak. Det er derfor vanskelig å si noe konkret om vurderingen, bortsett fra at de fleste golfprosjekter som på sikt gir mulighet for å oppgraderes til standardiserte golfbaner, antagelig er av en slik størrelse og vil utløse slike konsekvenser, at de omfattes av reguleringsplikten. Når det gjelder konsekvensene for området og miljøet, må man bl.a. legge vekt på hvor sårbart området er i forhold til andre interesser, samt graden av naturinngrep og annen relatert byggevirksomhet, jf. bl.a. omtalen under punkt 2.3.

At det i henhold til ovennevnte foreligger reguleringsplikt betyr ikke nødvendigvis at kommunestyret vil vedta reguleringsplanen. Det er derfor viktig at private aktører i en tidlig fase har kontakt med planmyndighetene. Kommunestyret kan dessuten unnlate å vedta en reguleringsplan, for eksempel fordi en ser behov for å gå veien om en mer samlet og overordnet arealavklaring gjennom kommuneplanprosessen, der også alternative lokaliteter vurderes.

I tillegg til den reguleringsplikt som følger av pbl. § 23, er det som nevnt tidligere også nødvendig å utarbeide reguleringsplan når tiltaket (eller deler av det) er i strid med kommuneplanen, samtidig som det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon eller kommunen ikke ønsker å gi dispensasjon fordi planbehandling er å foretrekke. I slike tilfeller er det irrelevant hvorvidt tiltaket anses som et «større bygge- og anleggstiltak».

4.4 Generelt om reguleringsplan for golfformål, med underformål eller delformål:

Reguleringsplanprosessen er i praksis en metode for å kartlegge, avveie og samordne løsninger knyttet til ulike arealbruksinteresser i området. Foruten golfaglige kriterier vil dette gjelde interesser som er omfattet av en rekke særlover, for eksempel jordloven, kulturminneloven, naturvernloven, villloven, og vegloven. Når sektororganene har sluttet seg til planen har de også sluttet seg til de tiltak som ligger innenfor planens rammer.

I tillegg til at en reguleringsplan avklarer forholdet til sektorlovene og gir nødvendig hjemmel for å anlegge golfbanen, vil planen være et praktisk instrument for å sikre at viktige miljø- og samfunns mål blir integrert i totalprosjektet. I den sammenheng kan det være hensiktsmessig å dele opp totalområdet ved bruk av flere reguleringsformål, som f.eks. :

- spesialområde: golfbane med klubbhus og tilhørende anlegg,
- friområde : underformål turvei,
- spesialområde: golfbane underformål bevaring,
- spesialområde: golfbane underformål kulturlandskap,
- spesialområde: naturvernområde,
- spesialområde: privat vei etc,
- offentlig trafikkområde: underformål parkeringsplass, gangvei ,
- spesialområde: parkeringsplass (privat for golfklubben) etc.

På denne måten kan man integrere offentlige hensyn i totalprosjektet og vedta utfyllende planbestemmelser som ivaretar bevaring av viktige naturbiotoper, eksisterende kulturminner og kulturlandskap, samt behovet for private veier som nærliggende gårdsbruk er avhengig av etc.

4.5 Tiltakshavers initiativ til regulering av golfbane:

En tiltakshaver kan også selv ta initiativ til å foreslå regulering eller utarbeide utkast til reguleringsplan, jf. pbl. § 30, uavhengig av om det foreligger reguleringsplikt, og uavhengig av hvilken arealkategori området er disponert til i kommuneplanen. Tiltakshaver bør alltid ta kontakt med kommunen for å få forhåndssignaler om kommunen ønsker tiltaket utredet, eller om den foretrekker å avvente lokaliseringssvalget til rullering av kommuneplanen.

5 Forholdet til regelverket om konsekvensutredninger, pbl. kap. VII-a :

5.1 Generelt om konsekvensutredninger og golfprosjekter :

Etablering av golfbaner må vurderes i forhold til regelverket om konsekvensutredninger i pbl. kap. VII-a, jf. forskrift om konsekvensutredninger av 21.5.99 (F). I henhold til F § 3 skal golfbaner med 9 hull eller mer konsekvensutredes dersom de faller inn under ett eller flere av kriteriene i F § 4, jf vedlegg II.5.2.

Kommunen er ansvarlig myndighet for golfiltak etter KU-bestemmelsene, og det er kommunen som skal ta endelig stilling til om golfiltaket faller inn under F § 4 etter å ha innhentet uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jf F §6 og § 8 fjerde ledd. Det er imidlertid den aktuelle tiltakshaver som har ansvaret for å utarbeide melding og konsekvensutredning dersom tiltaket omfattes av KU-plikten.

Dersom det foreligger KU-plikt i det konkrete tilfelle, kan det ikke fattes planvedtak før utredningsplikten er oppfylt, jf. pbl § 33-7.

Konsekvensutredningsreglene er utvidete saksbehandlingsregler. Når det gjelder golf vil reglene komme til anvendelse forut for et planvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. F vedlegg II.5.2 kolonne 3. Planvedtak omfatter bebyggelsesplan, reguleringsplan, kommune(del)plan og fylkes(del)plan. Det fremgår av rundskriv 1/97 s. 13 at KU-plikten skal oppfylles i forbindelse med det første vedtaket som eksplisitt omhandler tiltaket. For at det skal utløses KU-plikt for et golfiltak knyttet til kommune(del)plan og fylkes(del)plan, må det konkrete tiltaket eksplisitt omhandles av planen.

Et eventuelt vedtak om dispensasjon fra en gjeldende plan, jf. pbl § 7, er ikke et slikt vedtak som det skal ligge KU til grunn for. Som det fremgår av avsnitt 4.2 vil imidlertid kravet til særlige grunner i pbl. § 7, normalt ikke være oppfylt for golfprosjekt som søkes etablert i strid med gjeldende reguleringsformål. At kravet til særlige grunner ikke er oppfylt vil sannsynligvis også bli konklusjonen dersom dispensasjonssøknaden er knyttet kommuneplanen og det aktuelle området faller inn under kriteriene i KU-forskriften § 4. Vedtak om omdisponering i henhold til Jordloven er ikke et slikt vedtak som det skal ligge KU til grunn for, jf. II.5.2 kolonne 3.

At golfaktiviteten eventuelt skal være tidsbegrenset får ikke betydning for vurderingen om det foreligger KU-plikt. Som nevnt ovenfor skal tiltaket kun vurderes etter F § 4 kriteriene dersom det skal fattes et planvedtak knyttet til det individuelle tiltaket.

5.2 Særlig om jordbruksarealer jf. KU-forskriften § 4, nr. 3 bokstav h ;

Etter KU-forskriften § 4.nr. 3 h, skal tiltak i LNF-område som medfører varig beslag av jord- og skogbruksarealer av en viss kvalitet og over en viss størrelse konsekvensutredes. Med varig beslag menes det at tiltaket beslaglegger arealer slik at disse ikke kan tas til bruk til landbruksproduksjon igjen. For golfbaner vil størsteparten av arealene kunne tas tilbake til landbruksproduksjon, selv om dette i praksis ikke nødvendigvis vil skje. Som hovedregel vil derfor golfbaner ikke regnes som varig beslag etter denne bestemmelse, og vil derav heller ikke utløse konsekvensutredningsplikt etter kriteriet i forskriftens § 4.nr. 3 h. En golfbane vil likevel være KU-pliktig etter nevnte bestemmelse dersom de irreversible arealbeslag som klubbhus, parkeringsplass, veier og lignende, til sammen overstiger de arealgrensene som angis i bestemmelsen.

6 Anbefalt rekkefølge for saksbehandling i saker som både krever dispensasjon fra plan og vedtak etter jordloven:

Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet har ved en tidligere anledning gitt anbefaling om hensiktsmessig samordning av saksbehandlingsprosessen når en sak både skal vurderes etter plan- og bygningsloven og jordloven. For å unngå unødvendig saksbehandling og tidsbruk

anbefaler departementene at søknaden først vurderes i forhold til plan- og bygningsloven som er den sektorovergripende lov. Den videre prosess i forhold til nødvendige vedtak etter jordloven og plan- og bygningsloven vil være noe ulik alt ettersom hvilke regler i pbl. som kommer til anvendelse, og om søkeren krever behandling etter jordloven. Når det gjelder detaljene om dette spørsmål viser vi til sak 1, i heftet "Planjuridiske fortolkninger" nr.1/1998. Sistnevnte uttalelse er gitt med tanke på spredt bebyggelse, men behandlingsrekkefølgen bør også nyttes i golfsaker.

Det anbefales at det holdes en forhåndskonferanse med kommunen for å avklare rammer og innhold i prosjektet, forholdet til plan- og byggesaksbestemmelser, forutsetninger og nødvendige søknader etc.

7 Oppsummering – saksbehandling i henhold til planbestemmelsene i plan- og bygningsloven:

Et hvert golfprosjekt enten det dreier seg om normal banestandard eller enkle baner må vurderes i forhold til gjeldende arealplaner. Golfbaner vil i mange tilfeller utløse krav om reguleringsplan. Antall hull eller arealomfang vil i den sammenheng ikke være avgjørende, men være momenter i en totalvurdering. Det er de samlede inngrep og konsekvenser som prosjektet utløser i den enkelte sak, som skal vurderes i forhold til reguleringsplikten. En golfbane med 9 eller flere hull må klareres i forhold til reglene om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven. Utredningsplikten vil likevel bare utløses dersom anlegget er lokalisert i spesielt sårbare områder jf. kriteriene i § 4 i forskrift om konsekvensutredninger.

Er det ikke reguleringsplikt for det konkrete golfprosjektet, må det vurderes om arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel. Dersom det er tilfelle, er tiltaket likevel avhengig av at området reguleres, eller at kommuneplanen endres, eller at det innvilges dispensasjon fra kommuneplanen. Dersom arealbruken til golfbanen som sådan ikke anses å være i strid gjeldende arealplaner (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) kreves det ikke kommunalt samtykke i.h.t. lovens arealplanbestemmelser når det gjelder selve banen. Andre tiltak i forbindelse med anlegget, (f.eks. oppføring av klubbhus, varig eller midlertidig bruksendring av bygning, plassering av midlertidig eller transportabel bygning, parkeringsplass, veier e.l.) må også vurderes i forhold til gjeldende arealplaner, før kommunen kan avslutte den ordinære byggesaksbehandling som gjelder for såkalte søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 93. Golfrelaterte byggetiltak vil for eksempel være i strid med arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i en kommuneplan, og det må derfor søkes om særskilt dispensasjon fra planen for hvert enkelt tiltak. Særskilt vedtak om omdisponering etter jordloven er ikke påkrevet hvis området reguleres til golf eller disponeres til golf i kommuneplanen. Hvis kommunen etter en foreløpig vurdering ønsker og finner grunnlag for å innvilge en dispensasjonssøknad til golfformål, er det hensiktsmessig at landbruksmyndighetene har fattet endelig vedtak etter jordloven før planmyndigheten sender dispensasjonssaken på høring. I slike saker anbefales at golftiltaket først belyses i forhold til nødvendige tillatelser/prosesser etter lovens planbestemmelser, før eventuell behandling etter jordloven og at saken deretter avsluttes med nødvendige vedtak i henhold til lovens planbestemmelser og byggesaksbestemmelser. Både kommunen og tiltakshaver kan kreve forhåndskonferanse for å avklare rammer og innhold i prosjektet, samt hvilke plan-, byggesaksbestemmelser og nærmere forutsetninger som gjelder ved kommunal behandling etter plan- og bygningsloven.

RPB OM MIDLERTIDIG ETABLERINGSSTOPP FOR KJØPESENTRE UTENFOR SENTRALE DELER AV BYER OG TETTSTEDER – ”VAREGRUPPER SOM ER PLASSKREVENDE” - LYSTBÅTER

2000/206 010200

Sammendrag: Lystbåter kan anses å komme inn under unntaket for plasskrevende varer i RPB § 4 III da dette er å anse som en særlig plasskrevende varegruppe på linje med biler og motorkjøretøyer.

I § 4 unntak III i rikspolitisk bestemmelse er det gitt unntak for forretninger som selger varegrupper som er plasskrevende, dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Motorkjøretøyer omfatter både biler, motorsykler, terrenggående motorkjøretøyer, campingvogner m.v. Forretninger for salg av campingvogner kommer dermed inn under unntak III.

Opplistingen i unntak III er uttømmende. Begrunnelsen for å unnta disse varegruppene er at de er særlig plasskrevende, dvs. at de har et stort volum. Flere av disse varegruppene er dessuten svært tunge og vanskelige å transportere slik at det ikke er rimelig å kreve at salglokalet skal plasseres i bysentrum.

Lystbåter er ikke uttrykkelig nevnt i opplistingen av varegrupper som er plasskrevende i unntak III. Miljøverndepartementet finner det likevel rimelig at det gis unntak for forretninger for salg av båter da dette er å anse som en særlig plasskrevende varegruppe på linje med biler og motorkjøretøyer

RPB OM MIDLERTIDIG ETABLERINGSSTOPP FOR KJØPESENTRE UTENFOR SENTRALE DELER AV BYER OG TETTSTEDER – ”VAREGRUPPER SOM ER PLASSKREVENDE” – SUPPLERENDE VAREGRUPPER

97/4585 090799

Sammendrag: Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende er uttømmende beskrevet i rikspolitisk bestemmelse. Departementet finner det imidlertid rimelig at det f.eks. i lokaler godkjent for trelast og andre større byggevarer tillates salg av spiker, skruer, lim, snekkerverktøy og lignende varegrupper som det er naturlig å benytte i forbindelse med kjøp av trelast og andre større byggevarer. Tilsvarende kombinasjoner bør også kunne tillates i forbindelse med salg av hageplanter. Vilkåret må være at den altoverveiende del av salgslokalene benyttes til plasskrevende varer og at de supplerende varegruppene har en klar sammenheng med anvendelse og bruk av hovedvaregruppen.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende er unntatt fra etableringsstoppen, jfr. § 4 III i rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.

Deres spørsmål dreier seg om hvorvidt salg av andre varegrupper kan aksepteres i lokaler som er godkjent for plasskrevende varer, og det er vist til to eksempler: forretninger for trelast og andre større byggevarer i kombinasjon med varer som spiker, lim, ventiler, verktøy, maling osv. og hagesentre som i tillegg til planter, jord, gjødsel og lignende også selger varer som hageredskap, verktøy og utstyr som det er naturlig å bruke i forbindelse med hage, beplantning osv.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende er uttømmende beskrevet i rikspolitisk bestemmelse og omfatter biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Det understrekes at det er de nevnte varegruppene isolert sett som er unntatt fra etableringsstoppen. Unntaket gjelder ikke tilhørende varegrupper som man enkelte ganger finner samlokalisert med disse varegruppene. Det skal for eksempel ikke tillates å etablere en avdeling eller egen salgsenhet for interiørartikler i en forretning som er gitt unntak for å selge byggevarer.

Miljøverndepartementet finner det likevel rimelig at det tillates salg av for eksempel spiker, skruer, lim, snekkerverktøy og lignende varegrupper som det er naturlig å benytte i forbindelse med kjøp av trelast og andre større byggevarer i lokaler godkjent for trelast og andre større byggevarer. Tilsvarende kombinasjoner bør også kunne tillates i forbindelse med salg av hageplanter.

Hvilke konsept som skal tillates må imidlertid vurderes i hvert enkelt tilfelle. Vilkåret må være at den altoverveiende del av salgslokalene benyttes til plasskrevende varer og at de supplerende varegruppene har en klar sammenheng med anvendelse og bruk av hovedvaregruppen.

I forbindelse med søknader om ramme- /byggetillatelse skal kommunen foreta denne type vurderinger. Tiltakshaver må kunne dokumentere at tiltaket ikke er i strid med rikspolitisk bestemmelse eller intensjonene i bestemmelsen. Er kommunen i tvil om søknaden er i strid med den rikspolitisk bestemmelsen, bør kommunen konsultere fylkesmannen før det fattes vedtak i saken.

RPB OM MIDLERTIDIG ETABLERINGSSTOPP FOR KJØPESENTRER UTENFOR SENTRALE DELER AV BYER OG TETTSTEDER – DETALJHANDELSPARK

99/2647 011199

Sammendrag: Spørsmål om definisjonen av "kjøpesentre" i RPB § 2. Hvor flere forskjellige detaljhandelsenheter er konsentrert til et spesielt område og sammen fremstår som en detaljhandelspark, vil det være en slik lokaliseringssmessig sammenheng mellom enhetene

at området må defineres som et kjøpesenter. At det innenfor en detaljhandelspark også er enheter som ikke driver med detaljhandel er ikke avgjørende.

§ 2, 2 pkt. i Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder lyder:

”Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.”

Av de utfyllende kommentarer og veiledning til § 2 følger at virksomheten ikke behøver å være lokalisert i ett og samme bygg, men kan også være gruppert omkring et torg, en gågate eller en åpen plass, eller at det på annen måte er en lokaliseringmessig sammenheng mellom de ulike enhetene, som f.eks i en detaljhandelspark.

En lokaliseringmessig sammenheng kan altså foreligge uten at enhetene nødvendigvis ligger tett sammen i et system med for eksempel et torg eller en åpen plass som et slags felles område i midten.

Dersom et område med flere forskjellige enheter som helhet framstår som en detaljhandelspark, vil det være en lokaliseringmessig sammenheng mellom enhetene. Ved søknad om nye enheter i slike områder må det vurderes hvorvidt enheten vil framstå som del av den eksisterende handelspark. Den nye enheten må vurderes i sammenheng med området som helhet og ikke kun i forhold til den virksomhet som drives i bygninger som ligger direkte ved siden av denne. At det innenfor en detaljhandelspark også er enheter som ikke driver med detaljhandel er ikke avgjørende. Avgjørende vil være om flere detaljhandelsenheter konsentrert til et spesielt område tilsammen gir den virkning at området framstår som en detaljhandelspark.

Miljøverndepartementet viser avslutningsvis til at uttalelsen er generell og ikke tar stilling til den konkrete sak som har foranlediget fylkesmannens brev.

SAMTYKKE ETTER § 2 I RPB OM MIDLERTIDIG ETABLERINGSSTOPP FOR KJØPESENTRER UTENFOR SENTRALE DELER AV BYER OG TETTSTEDER – BRUKSENDRING FRA KONTORER TIL SALGSLOKALER

99/3121 040000

Sammendrag: Bruksendring fra kontorer til salgslokaler. Etter en eventuell bruksendring ville samlet forretningsareal i den aktuelle bygning bli på 2.120 kvm. I flg. § 2 i Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder er det forbudt å sette i verk utbygging av nye kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 kvm. og å utvide eksisterende kjøpesentre som medfører at samlet bruksareal overskrider denne grensen. Spørsmål om hvorvidt bruksendring er å

betrakte som utvidelse og isåfall hvorvidt utvidelsen gjelder en større enhet enn den aktuelle bygning.

Selskapet NN søkte den 3. mars 1999 om tillatelse til bruksendring for 500 kvm fra kontorer til salgslokaler i eiendommen NN. Eiendommen er opprinnelig et kontorbygg der første etasje er disponert/ombygget til forskningsformål. Etter en eventuell bruksendring vil samlet forretningsareal i det aktuelle bygget bli på 2.120 kvm.

Kommunen hadde den 15. januar 1999 vedtatt å gi byggetillatelse for et tilbygg til NN kjøpesenter på 1.500 kvm. Av brev av 3. mars 1999 følger at fylkesmannen ikke hadde merknader til at rammetillatelse for tilbygget ble gitt.

Planutvalget i NN kommune konkluderte i møte den 10. mai 1999 med at søknaden fra NN om bruksendring for 500 kvm kan tillates og begrunnet dette med likebehandlingshensyn. Planutvalget viste til vurderingen som ble gjort i saken vedrørende utvidelse av NN kjøpesenter med 1.500 kvm.

NN fylkeskommune uttalte i brev av 3. august 1999 at NN sentrum betraktes som relativt robust, ikke minst fordi reiselivsnæringen er med på å styrke sentrum ut over det normalt handelsomland skulle tilsi. Ut fra en slik vurdering og ut fra at det her ikke gjelder et nybygg, men bruk av eksisterende lokaler, finner fylkeskommunen at det bør kunne forsvares å tilrå en bruksendring på inntil 500 kvm.

Fylkesmannen i NN avslo søknaden i vedtak av 20. september 1999 med hjemmel i rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre. Bygget saken gjelder ligger i umiddelbar nærhet til NN kjøpesenter. Fylkesmannen vurderte saken slik at området framstår som enhet, selv om det er tale om adskilte bygg med forskjellige eiere. NN er et kjøpesenter med bruksareal på vel 20.000 kvm.

Ved faks av 6. oktober 1999 og ved brev av og 22. oktober 1999 ble vedtaket påklaget av NN. I klagen er det gjort gjeldende at vedtaket må kjennes ugyldig på grunn av feil lovanvendelse, subsidiært på grunn av usaklig forskjellsbehandling. Dette begrunnes med at omdisponeringen ikke krever samtykke fordi det kun er tale om et forretningsareal på i overkant av 2.000 kvm. Det hevdes videre at det aktuelle bygget og NN kjøpesenter verken er etablert, drives eller framstår som en enhet. Bygningen er klart adskilt, har forskjellig utseende og er ulikt profilert. Det vises også til at eiendommene har adskilte parkeringsplasser med forskjellig innkjøring.

Klager hevder at formålet med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre hovedsakelig er knyttet til etablering av nye kjøpesentre, og at det her heller ikke er tale om nyetablering. Endelig vises til at det i denne saken kun er tale om en tredjedel av det areal som det ble gitt samtykke til ved søknad oppføring av tilbygg til NN kjøpesenter i april 1999 og at dette utgjør en støtte for anførselen om at det også for NN skal legges samme vurdering til grunn.

Fylkesmannen i NN behandlet klagen den 22. november 1999. Fylkesmannen viste til at NN og NN framstår som en enhet, jfr. § 2 i rikspolitisk bestemmelse. Bygningene ligger med en innbyrdes avstand på ca 30 m rundt samme parkeringsareal og hele området kalles NN blant byens befolkning. NN markedsføres på løpesedler under begrepet NN. Fylkesmannen kan heller ikke se at unntaksbestemmelsen i § 4 I i den rikspolitiske bestemmelse kan komme til

anvendelse. Området NN ligger i en avstand på ca 700 m fra kollektivknutepunktet i byen, og med en enda større avstand til det som oppfattes som byens egentlige sentrum. Fylkesmannen har derfor konkludert med at NN ikke vurderes som en del av NN sentrum.

Til anførselen om forskjellsbehandling i forhold til utvidelsen av NN viste fylkesmannen til at det ved behandlingen av søknaden fra NN delvis ble lagt til grunn feil forståelse av den rikspolitiske bestemmelse. Fylkesmannen viser for øvrig til at det innenfor det regulerte området er et betydelig potensiale for nye forretningsarealer og at ytterligere utvidelser vil undergrave formålet med den rikspolitiske bestemmelsen. På denne bakgrunn fant fylkesmannen ikke å kunne legge avgjørende vekt på hensynet til likebehandling.

Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Miljøverndepartementet for klagebehandling.

Departementet bemerker:

Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder ble fastsatt ved kongelig resolusjon 8. januar 1999 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 17-1 annet ledd.

Den rikspolitiske bestemmelses § 2 lyder:

”Uten fylkesmannens samtykke er det forbudt å sette i verk utbygging av nye kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 kvm eller utvidelse av eksisterende kjøpesentre som medfører at samlet bruksareal overskrider denne arealgrensen. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.”

Dersom bygningsenheter er gruppert omkring et torg, en gågate eller åpen plass, eller det på annen måte er en lokaliseringmessig sammenheng mellom de ulike enhetene, som f.eks. i en detaljhandelspark, skal de ses i sammenheng selv om bygningene har ulike eiere. Dette betyr at det ikke er mulig å unngå etableringsstoppen ved å føre opp en eller flere bygninger som hver for seg er mindre enn 3000 m² dersom området samlet sett framstår som en detaljhandelspark. Med bakgrunn i det framlagte kartmaterialet, finner departementet at NN og NN framstår som en enhet slik det følger av § 2 i rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre.

Av kap 2.3 i Miljøverndepartementets utfyllende kommentarer og veiledning til rikspolitisk bestemmelse framgår det at ”Med utvidelser menes også bruksendringer, herunder endring av driften fra salg av plasskrevende varer til annen detaljvarehandel.” Utvidelse av eksisterende virksomhet omfattes derfor av den midlertidige etableringsstoppen og bruksendringer skal behandles på samme måte som andre former for utvidelse av salgsarealet.

Avstanden mellom NN og kjernen av NN sentrum er på ca 8-900 m. NN ligger ikke innenfor Sentrumsplanen for NN. Det vises i denne forbindelse også til at NN fylkeskommune i brev av 3. august 1999 stiller spørsmål ved om NN kan betraktes som sentrumsnært og ser det som naturlig at by- og tettstedsavgrensninger i forhold til ulike funksjoner vurderes i kommende fylkesdelplan for kjøpesentre m.m. Området ved NN ligger etter dette utenfor det som kan

betraktes som NN sentrum og unntaket i § 4 I i den rikspolitiske bestemmelse kommer derfor ikke til anvendelse.

Kjøpesentre som rammes av § 2 i rikspolitisk bestemmelse, og ikke faller inn under noen av unntakene i §4, krever samtykke fra fylkesmannen. Samtykke må vurderes opp mot formålet i bestemmelsens § 1. Det samme gjelder reguleringsplaner som er i strid med bestemmelsen.

Formålet i bestemmelsens § 1 lyder:

”Formålet med denne rikspolitiske bestemmelse er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, unngå en utvikling som fører til unødvendig byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling.”

Av kap. 4.2 i departementets utfyllende kommentarer og veiledning til rikspolitisk bestemmelse framgår det at det ikke kan tillates etableringer i avlastningssentre for sentrum i større byer dersom hensikten er å betjene et regionalt handelsomland, uten at dette er avklart i godkjent fylkes(del)plan. Dette gjelder også ytterligere utvidelser av handelsparken ved NN dersom området skal utvikles som avlastningssenter for NN sentrum. I denne sammenheng bør de konsekvenser ulike utviklingsstrategier får for handels- og servicetilbudet i NN sentrum vurderes. Det må også vurderes hvordan ulike strategier for senterutvikling og transportsystem påvirker bilavhengigheten ved handlereiser i de ulike sentrenes influensområder.

Miljøverndepartementet finner ikke grunnlag for å gi samtykke til en ytterligere utvidelse av handelsvirksomheten ved NN før det foreligger godkjent fylkesdelplan som avklarer dette senterets framtidige rolle i forhold til NN sentrum. I denne sammenheng bør det også vurderes alternative strategier for å redusere bilavhengigheten ved handlereiser generelt i NNområdet.

Etableringsstoppen er midlertidig og den har som formål å sikre en samfunnsmessig ønsket lokaliseringsspolitikk fram til det blir godkjent fylkesplaner eller fylkesdelplaner som ivaretar denne samordnings- og styringsfunksjonen på regionalt nivå. Inntil slike fylkes(del)planer foreligger, forutsettes det en streng praktisering av den rikspolitiske bestemmelsen.

Når det gjelder anførselen om usaklig forskjellsbehandling bemerker departementet at slik anførsel ikke kan føre fram i denne sak. At fylkesmannen har innvilget en tidligere søknad om samtykke ut fra en feil forståelse av den rikspolitiske bestemmelsen, kan ikke få den følge at senere søknader må undergis lik behandling. At en senere sak behandles etter de riktige premisser kan det derfor ikke innvendes noe mot.

Miljøverndepartementet finner etter en gjennomgang av sakens dokumenter å opprettholde fylkesmannens vedtak om ikke å gi samtykke til bruksendring for 500 kvm fra kontorer til salgslokaler i eiendommen NN.

Klagen tas ikke til følge og klagesaken er med dette endelig avsluttet.

**OPPFØRING AV BOLIG- BEREKNING AV ETASJE OG
HØYDE, PLASSERING AV BOLIGEN PÅ TOMTA –
FORHOLDET TIL REGULERINGSPLAN.
SIVILOMBUDSMANNENS UTTAELSE AV 13. APRIL 1999**

Sak 1997-1257B

Sammendrag av uttalelsen: Begrepet etasje må tolkes på bakgrunn av den byggeforskrift som gjaldt på det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt. Når det gjelder den tekniske utførelsen av huset må dagens tekniske krav legges til grunn. Av hensyn til sikkerhet (konstruksjonsskader, lekkasjer, brann etc.) er det viktig at byggverk er i samsvar med de tekniske forskrifter som gjelder på oppføringstids-punktet. Dersom kommunen ønsker å sikre at naboer beholder sol og utsikt ved ny bebyggelse innenfor reguleringsområdet, må kommunen fastsette høydebegrensninger i form av møne- eller cotehøyde, og eventuelt fastsette takvinkler. Bestemmelser om antall etasjer inneholder ingen nøyaktig høydebegrensning og sikrer ikke slike forhold.

**BEREGNINGEN AV GRAD AV UTNYTTING ETTER
BYGGEFORSKRIFTENES KAP III**

00/91 200100

Byggeforskriftenes kapittel III om beregning av grad av utnyttning tar utgangspunkt i netto regulert tomt.

Atkomstarealer som er nødvendige for at tomten kan bebygges må således trekkes fra tomtearealet for å komme frem til netto regulert tomt i byggeforskriftenes forstand. Arealer som omfattes av regulert offentlig veg, regulert privat veg eller regulert felles avkjørsel for to eller flere eiendommer, inngår ikke i begrepet netto regulert tomt.

Om krav til atkomst viser en ellers til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 66.

Dersom den aktuelle tomten ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, men av kommuneplan eller kommunedelplan, vil ikke de nødvendige lovpålagte atkomstarealene være vist på plankartet. Likevel må de trekkes fra tomtearealet før en kommer frem til netto tomt i byggeforskriftenes forstand.

Arealer som derimot er båndlagt i medhold av private servitutter for eksempel en rett til gangatkomst over naboens eiendom, inngår som tidligere nevnt ikke i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning av den aktuelle naboeiendommen.”

Någjeldende byggeforskrifter, satt i verk 1. juli 1997, har ikke endret dette.

**VEDRØRENDE FORSTÅElsen AV REGULERINGSFORMÅLET
”BYGNINGER FOR LETT INDUSTRI”**

99/2990 241199

Sammendrag: Virksomhet med lagring og håndtering av containere ble ansett å være i strid med reguleringsbestemmelse som tillot ”bygninger for lett industri”

Med bygninger for lett industri er ment industri som ikke er til vesentlig ulempe for de omboende med hensyn til bl.a støy og trafikkmengde. Vi viser i denne forbindelse til plan- og bygningsloven § 78. Denne bestemmelsen har sin vesentlige betydning utenfor regulert strøk, men kan også tjene som supplement til nevnte reguleringsplan og reguleringsbestemmelse.

Som det fremgår av Miljøverndepartementets ovennevnte uttalelse er reguleringsformålet byggeområde for bygninger for lett industri ment for industri som ikke vil medføre vesentlige ulemper for de omboende med hensyn til bl.a. støy og trafikkmengde.

Etter det opplyste er det fastsatt følgende reguleringsbestemmelse for det aktuelle området i reguleringsplanen stadfestet 1989:

”I området kan det oppføres bygninger for lett industri, lager, kontor og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Industri som medfører forurensning av vassdraget, tilates ikke etablert. Bygningsrådet kan, hvis forholdene ligger til rette for det, tillate foretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.”

Av fylkesmannens brev fremgår det at det aktuelle området nå nyttes som lagringsområde for containere (fraktecontainere), at dette stables i høyden med gaffeltruck, og at transport og annen håndtering skjer døgntilvarende. Videre fremgår at denne virksomheten sjenerer de omboende da den medfører støy og tungtrafikk.

Miljøverndepartementet finner etter det opplyste at den virksomheten som nå finner sted i området, med lagring og håndtering av containere, er i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser for området da disse nettopp tar sikte på å sikre de omboende mot støy og ulempe som vanlig industri bedrift fører med seg.

REGULERINGSFORMÅLENE FRIOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE – GJENNOMFØRING VED EKSPROPRIASJON - INNLØSNING

99/1620 290699

Sammendrag: Regulering til friområde/friluftsområde. Både regulerings-formålet friområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 4 og friluftsområde etter § 25 nr. 6 kan gjennomføres ved ekspropriasjon. Reguleringsformålet friluftsområde gir ikke plikt til straksinnløsning av grunneieren etter plan- og bygningslovens § 42. Reguleringsformålet klimavernezone.

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 35 kan kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for de reguleringsformål som er nevnt i plan- og bygningsloven § 25.

Unntatt herfra er reguleringsformålet landbruksområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 2 som ikke kan gjennomføres ved ekspropriasjon med hjemmel i plan- og bygningslovens § 35 nr. 5. Ekspropriasjonshjemmelen er her jordlovens § 13.

Reguleringsformålet friområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 4 gir kommunen rett til å gjennomføre planen ved ekspropriasjon. Videre gir dette reguleringsformålet, på nærmere bestemte vilkår, grunneieren en rett til straks å kreve innløsning, det vil si at kommunen erverver den aktuelle eiendommen, selv om kommunen hadde foretrukket å vente med gjennomføringen av planen til et senere tidspunkt, jfr. lovens § 42. En antar at reguleringsformålet friområde vil være det rette for de nevnte badebuktene hvor det også skal foretas tilrettelegging for brukerne.

Reguleringsformålet friområde er ment for områder som i utgangspunktet skal eies av kommunen og nyttes av allmennheten. Her vil det som oftest være nødvendig med opparbeiding og tilrettelegging for den offentlige bruken.

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

Slike områder vil oftest kunne nyttes av grunneieren som før under forutsetning av at bruken må underordnes friluftssinteressene.

Reguleringsformålet friluftsområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 gir kommunen rett til å gjennomføre planen ved ekspropriasjonen etter lovens § 35, men ikke plikt til straksinnløsning av grunneieren etter lovens § 42.

Det er kommunen som fastsetter gjennomføringstempoet for reguleringen, jfr. plan- og bygningslovens § 40 .

Det er således ikke noe til hinder for at kommunen, straks planen er endelig vedtatt, gjennomfører reguleringen ved å erverve de aktuelle festetomtene, uavhengig av når festekontraktene for de enkelte tomtene utgår. Spørsmålet om varigheten av festekontraktene har bare betydning for erstatningsutmålingen. Adgangen til å regulere et område til friluftsområde er ikke avhengig av om området består av innmark eller utmark, eller om området er i offentlig eller privat eie. Det avgjørende er at det aktuelle området inngår i arealer som etter reguleringsplanen skal nyttes til friluftsmål.

Reguleringsformålet klimavernsone nyttes for å hindre at inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon fører til uheldige endringer i lokalklimatiske forhold. Skogsområder kan f.eks. reguleres til klimavernsone, og det kan i den sammenheng gjennom reguleringsbestemmelser legges restriksjoner på skogsdriften.

For å kunne gjennomføres ved ekspropriasjon er det et krav at det av planen klart framgår hva et hvert område innenfor planens begrensingslinje er regulert til.

Videre må reguleringen være reell. For det område som reguleres til klimavernsone, må det således være på det rene at beskyttelse av eksisterende vegetasjon og terreng er av betydning for lokalklimaet.

Vedrørende reguleringsformål viser en for øvrig til Miljøverndepartementets veileder om reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Videre viser en om reguleringsformål til Miljøverndepartementets rundskriv T-4/80 av februar 1980 vedrørende fellesareal og friområder m.v. etter bygningslovens bestemmelser. Det som her er nevnt om regulering har gyldighet også etter någjeldende plan- og bygningslov.

MULIGHET FOR SIKRING AV VERNEVERDIG BEBYGGELSE GJENNOM KOMMUNEPLAN OG REGULERINGSPLAN

99/2537 110100

Sammendrag: For bevaringsområder kan kombinasjonen byggeområde.../bevaring, ledsaget av reguleringsplankrav i bestemmelsene, brukes som alternativ til båndlegging av områder som skal reguleres til spesialområde bevaring. Plikten til og frist for utarbeidelse av reguleringsplan.

Av Miljøverndepartementets veileder til kommuneplanens arealdel T 1225 s 22 følger at for bevaringsområder kan kombinasjonen byggeområde.../bevaring, ledsaget av reguleringsplankrav i bestemmelsene, brukes som alternativ til båndlegging av områder som skal reguleres til spesialområde bevaring.

Ved båndlegging etter plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 4 følger det av § 20-6 at virkningen av arealdelen er begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år. Dette betyr at hvor et område er båndlagt for senere regulering til spesialområde må reguleringsplanen være vedtatt i løpet av 4 år, eventuelt 6 år hvor virkningstiden er forlenget.

Hvor det i kommuneplanen er stilt krav om reguleringsplan for et byggeområde har ikke loven satt en bestemt frist for utarbeidelse av slik plan. Det følger imidlertid av plan- og bygningslovens § 23 nr. 1. 1 setn. jfr. § 27-1 nr. 1, 1 ledd, 1 setn. at det skal utarbeides slik plan og at denne plikten påhviler kommunen. Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalg for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23.

Det vil bero på en konkret vurdering når kommunens plikt til å regulere et slikt område inntreer, herunder en vurdering av utarbeidelse av planen i forhold til andre oppgaver og i forhold til hvorvidt det foreligger aktuelle utbyggingsplaner eller forslag. Det vil ikke være i tråd med god forvaltningsskikk om kommunen over lengre tid bruker plankravet som et middel for å forhindre/utsette utbygging av et område hvor det ikke foreligger areal- eller ressursdisponeringshensyn som begrunner dette.

Båndlegging for regulering til spesialområde bevaring jfr. § 20-4 nr. 4 gir etter dette større forutsigbarhet fordi en her har konkrete frister i loven forholde seg til. Det følger imidlertid av ovenstående at kommunen også har en plikt til å regulere hvor den i kommuneplanen har stilt krav om reguleringsplan for et byggeområde.

Hvor et område i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde i kombinasjon med bevaring ledsaget av plankrav for tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, følger det av § 20-4, 2 ledd bokstav a at tiltak etter § 93, herunder riving, ikke kan foretas før området inngår i reguleringsplan.

SKJERPING AV PLAN- OG DISPENSASJONSPRAKSIS I STRANDSONEN

99/2872 111199

Sammendrag: Strandområdene, særlig i sentrale kyststrøk, er svært attraktive og utsatt for et sterkt byggepress. Ytterligere nedbygging av disse områdene må hindres. I brevet påpekes behovet for skjerpet plan- og dispensasjons-praksis, saksbehandlingsreglene presiseres, og det oppfordres til strengere kontroll med tiltak i strandsonen. Brevet tar også opp spørsmål som er av interesse for kystkommuner hvor utbyggingspresset er mindre.

Brevet er sendt til alle kystkommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn.

BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN – UNNTAK FOR ATKOMSTBRYGGER

99/1729 140799

Sammendrag: Kommuneplanens arealdel går foran unntaksbestemmelsen for atkomstbrygger i plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 3. Det innebærer at bygging av brygger som faller inn under unntaket, men som ligger i et område som er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel etter § 20-4 første ledd nr. 2, bare kan anlegges etter at det er gitt dispensasjon fra arealdelen.

Det er Miljøverndepartementets oppfatning at kommuneplanens arealdel går foran unntaksbestemmelsen for atkomstbrygger i plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 3. Det innebærer at bygging av brygger som faller inn under unntaket, men som ligger i et område som er angitt som landbruks-, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel etter § 20-4 første ledd nr. 2, bare kan anlegges etter at det er gitt dispensasjon fra arealdelen.

Denne oppfatningen er i samsvar med dom i Agder lagmannsrett 11. mai 1999.

Det er ikke noe i veien for at en kommune kan klassifisere et område som landbruks-, natur- og friluftsområde selv om det inneholder noe fritidsbebyggelse og vanlige boliger uten tilknytning til primærnæring.

PLANBEGREPET "LNF"

99/2466 281099

Sammendrag: Det kan ikke med juridisk bindende virkning differensieres mellom de ulike formål innen LNF-kategorien, men ulike interesser kan markeres som veiledende retningslinje/informasjon på egne temakart. Det kan legges til rette for spredt bebyggelse ved bruk av bestemmelser etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav c. Rene LNF-områder kan strekke seg over store arealer, og vil også omfatte eksisterende boliger og fritidsbebyggelse uten tilknytning til landbruksnæring. Det er ikke plikt til å avmerke eksisterende bebyggelse på plankartet, og bebyggelsen kan benyttes som før. Utvidelser og brukendringer vil være i strid med planformålet.

Det framgår av plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 2 at det i arealdelen av kommuneplanen i nødvendig utstrekning skal angis landbruks-, natur- og friluftsområder (såkalte LNF-områder). Dessuten kan det for disse områdene gir utfyllende bestemmelser etter § 20-4 annet ledd, bl.a. etter bokstav c om spredt bebyggelse.

I Miljøverndepartementets veileder er arealbrukskategorier og bestemmelser omtalt generelt på s. 11 flg. De enkelte arealbrukskategorier er deretter behandlet hver for seg i veilederen, og LNF-områdene er omtalt på s. 30 flg. I Deres brev er det referert til det som står på s. 32 og 33 i veilederen om hva LNF-kategorien omfatter. Det er på s. 32 angitt eksempler på hva denne kategorien kan omfatte, dvs. hva som er innenfor rammen av bestemmelsen. På s. 33 angis hva som faller utenfor bestemmelsen. Grensen er avgjørende for hvilke tiltak som lovlig kan foretas i et LNF-område, mao. hva som krever dispensasjon eller reguleringsplan for å kunne gjennomføres. De tiltakene som faller innenfor formålet kan gjennomføres uten hinder av arealangivelsen i arealdelen.

Det er ikke hjemmel for med juridisk bindende virkning å differensiere mellom de ulike formål innen LNF-kategorien. Derimot kan det legges til rette for spredt bebyggelse innenfor LNF-området ved bruk av bestemmelser som nevnt etter § 20-4 annet ledd bokstav c. Et eksempel på det er vist ved kart inntatt i veilederen på s. 37. Dette framgår klart av veilederen på s. 31 at det ikke er anledning til underinndeling med rettslig bindende virkning, men at ulike interesser kan

markeres som veiledende retningslinje og som informasjon på egne temakart. Det kan f.eks. angis hvor hensynet til friluftslivet er dominerende og hvor naturverninteressene er viktigst. Vi viser til det eksempel på en veiledende retningslinje som er gitt i veilederen på s. 40.

Det er opp til den enkelte kommune å avgjøre om det er behov for å gi bestemmelser som legger til rette for spredt bebyggelse innenfor LNF-områdene, og det er også opp til kommunen å eventuelt fastsette nærmere retningslinjer/informasjon for LNF-områdene. Selv om det er pekt på mulighetene for det i Miljøverndepartementets veileder, er det ikke plikt til å foreta en slik nærmere angivelse. Det er ikke noe i veien for at kommunen angir større områder som LNF-områder, uten å legge tilrette for spredt bebyggelse. Slike rene LNF-områder vil kunne strekke seg over store arealer, og vil ofte også omfatte eksisterende boliger og fritidsbebyggelse uten tilknytning til landbruksnæring. Det er ikke noe til hinder for at et område kan klassifiseres som et LNF-område selv om det inneholder slik bebyggelse. Det er ingen plikt til å avmerke eksisterende bebyggelse på arealkartet.

Virkingen av kommuneplanen framgår av plan- og bygningslovens § 20-6. Arealdelen til kommuneplanen og virkingen av LNF-kategorien gjelder bare for tiltak framover, slik at nåværende bruk ikke berøres. Eksisterende hus og fritidsboliger kan benyttes som før. Oppføring av nye boliger og hytter vil imidlertid falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Slik det er presisert i veilederen på s. 62, vil både nye hytter, utvidelser av eksisterende hytter og bruksendring av andre bygninger til fritidsformål være i strid med arealdelen.

Når det gjelder omsetning, konsesjon og taksering av eksisterende bolig- eller fritidseiendommer, berøres ikke dette av kommuneplanens arealdel. Det er ordinære regler for omsetning som gjelder. Et areal kan utlegges til LNF-område gjentatte ganger, det gjelder ingen tidsbegrensning. Det innebærer i praksis ikke annet enn at arealet skal ha uendret bruk. Det legges ikke bånd på eksisterende virksomhet, og erstatning vil normalt ikke være aktuelt. Vi viser til den nærmere omtale av erstatningsspørsmålet i veilederen på s. 86.

BRUKSENDRING FRA HELÅRSBOLIG TIL FRITIDSBOLIG OG FRA TURISTANLEGG TIL PRIVATEIDE HYTTER

99/572 260499

Sammendrag: Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og bruksendring fra turistanlegg til privateide hytter er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Søknad om bruksendring kan avslås dersom endringen er i strid med arealdisponering forutsatt i reguleringsplan eller arealdelen av kommuneplan, jf § 31 og § 20-6. Bruksendring av bolighus til fritidsbolig i byggeområde for boliger vil være i strid med planformålet. Bruksendring av turistanlegg ved oppstyking til enkeltvis privateide hytter som ikke drives i fellesskap, vil være i strid med planformålet byggeområde for turistanlegg.

Det vil ofte være vanskelig å avgjøre om en bolig brukes som helårsbolig eller fritidsbolig. Best styring med bruksendring oppnås dersom formålet spesifiseres mest mulig. Det bør vises varsomhet ved å kople betingelser av privatrettslig karakter til reguleringsplaner.

I brev av 16. februar 1999 bes det om en vurdering av en rekke nærmere angitte problemstillinger knyttet til bruksendring i forhold til plan- og bygningsloven. Problemstillingene gjelder både byggesaksdelen og plandelen av plan- og bygningsloven. Ved telefonkontakt til NN kommune har vi fått opplyst at likelydende brev også er sendt til Kommunal- og regionaldepartementet. Vi vil nedenfor kommentere de problemstillinger som gjelder den del av plan- og bygningsloven som sorterer under Miljøverndepartementet, og vi forutsetter at Kommunal- og regionaldepartementet vil besvare de spørsmålene som gjelder deres ansvarsområde. Problemstillingene henger imidlertid nært sammen.

1. Søknadsplikt etter § 93 for bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

Denne paragrafen sortere under Kommunal- og regionaldepartementet. Vi legger imidlertid for vår del til grunn at bruksendring fra (helårs)bolig til fritidsbolig er søknadspliktig etter pbl § 93 første ledd bokstav c. Vi viser her også til pbl § 25 nr. 1 Byggeområder hvor det skilles mellom boliger og fritidsbebyggelse.

2. Søknadsplikt etter § 93 for bruksendring fra næringsformål - turistanlegg til privateide/åremålsutleide andeler/seksjoner.

Vi viser her til kommentaren til forrige kulepunkt og antar at også slik bruksendring faller inn under pbl § 93 første ledd bokstav c, såfremt bruken endres fra turistanlegg til private hytter som ikke drives i fellesskap som et turistanlegg.

3. Hjemmelsgrunnlag for eventuelt å nekte bruksendring, i planbestemmelser/planformål og i øvrige byggesaksbestemmelser, jf også lokale vedtekter.

Som nevnt legger vi til grunn at bruksendring fra (helårs)bolig til fritidsbolig og bruksendring fra turistanlegg til privateide hytter er søknadspliktig etter pbl § 93 første ledd bokstav c. § 93 gir imidlertid ikke grunnlag for å avslå en søknad, slik at hjemmel for å avslå en søknad om slik brukendring må finnes andre steder. Søknad om bruksendring kan avslås dersom endringen er i strid med den arealdisponering som er forutsatt i en bindende plan (reguleringsplan eller arealdelen av kommuneplanen). Vi viser til § 87 nr. 2 der det framgår at øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven også gjelder for bruksendring. Det følger av pbl § 31 at reguleringsplanen er bindende for tiltak nevnt i bl.a. § 93. Det samme framgår av § 20-6 for såvidt gjelder virkningene av arealdelen til kommuneplanen.

Bruksendring av et bolighus til fritidsbolig innenfor et område som i reguleringsplan er avsatt til byggeområde for boliger, vil være i strid med planformålet. Slik bruksendring vil også være i strid med kommuneplanens arealdel dersom det gjelder et område som er angitt som byggeområde for boliger, eller et annet formål der oppføring av fritidsboliger ikke skal skje, f.eks. landbruks-, natur- og friluftsområde. Bruksendring i strid med reguleringsplan eller arealplan krever i tilfelle dispensasjon etter pbl § 7.

Likeledes vil en brukendring av et turistanlegg ved oppstyking til enkeltvise privateide hytter som ikke drives i fellesskap som en turistbedrift, være i strid med planformålet dersom det gjelder et område som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde for turistanlegg. Vi viser til Miljøverndepartementets veileder T-1226 om reguleringsplan og bebyggelsesplan s. 29-30, der det er skilt mellom fritidsboliger og bygninger som nyttes til turistanlegg og hytteanlegg med

fellesdrift og kortidsutleie. Tilsvarende vil gjelde dersom området i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde/

turistanlegg.

4. Kriterier for oppfyllelse av bruksbegrepet bolig/helårsbolig.

Her kan det oppstå vanskelige grensetilfeller i praksis, og det vil ofte være vanskelig å avgjøre om en bolig brukes som (helårs)bolig eller fritidsbolig, dvs. om det faktisk gjelder en bruksendring. Generelt vil omfanget av bruken være av størst betydning. Dersom et hus benyttes mer enn halve året vil det vanligvis være naturlig å anse det som en (helårs)bolig. Det kan imidlertid også tenkes at personer har mer enn en (helårs)bolig, og at en bygning blir å anse som en (helårs)bolig selv om den brukes mindre enn halve året. Det vil også være av betydning om bruken skjer i sammenhengende perioder. Et annet moment ved vurderingen vil være bostedsadresse ifølge folkeregisteret.

I praksis vil det kunne være glidende overganger mellom (helårs)bolig og fritidsbolig, og avgjørelsen av om en bygning er å anse som det ene eller andre, eller om en bruksendring har funnet sted, blir til syvende og sist et bevissspørsmål.

5. Egnede eller dekkende planbestemmelser/formål som sikrer reell beboelse.

Gjennom planbestemmelser kan som nevnt planformålet presiseres nærmere. Best mulighet for styring med bruksendring oppnås dersom formålet spesifiseres mest mulig, og det dessuten klargjøres nærmere i reguleringsbestemmelser hvilken bruk som er tillatt i området. Noen nærmere anbefaling om utforming av bestemmelser finner vi det vanskelig å gi.

Tilsvarende vil gjelde for næringsformål - turistanlegg.

6. Mulighet for og eventuelt innhold i privatrettslige heftelser som forutsetning for å godkjenne f.eks. reguleringsplan til nærings-/turistformål.

Etter vår oppfatning bør det vises varsomhet med å kople slike betingelser til reguleringsplaner, dvs. betingelser av privatrettslig karakter (heftelser).

SPØRSMÅL I TILKNYTNING TIL UTVIDELSE AV FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDE - § 20-4 ANNET LEDD BOKSTAV E

Sammendrag: Arealdelen av kommuneplanen har direkte rettsvirkning, slik at selve arealangivelsen er bindende for arealbruken, jf § 20-6 andre ledd. Normalt vil utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i et LNF-område være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen og vil ikke kunne gjennomføres uten dispensasjon. Det innebærer at også en ikke-vesentlig endring av fritidsbebyggelse i et landbruks-, natur- og friluftsområde vil kreve dispensasjon.

I brevet reises spørsmål om det kreves dispensasjon for å tillate en ikke-vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse i et landbruks-, natur- og friluftsområde, der det er gitt bestemmelser etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-4 andre ledd bokstav e.

Etter pbl § 20-4 første ledd nr. 2 kan områder i arealdelen av kommuneplanen

bl.a. angis som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). I tillegg kan det etter paragrafens andre ledd til arealdelen gis utfyllende bestemmelser om de forhold som der er angitt. Etter andre ledd bokstav e kan det for hele kommunen eller deler av den fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.

Arealdelen av kommuneplanen har direkte rettsvirkning for arealbruken, slik at selve arealangivelsen vil være bindende for arealbruken, jf § 20-6 andre ledd. Det er forbud mot endret arealbruk i strid med planen. Det innebærer at arbeid og tiltak som nevnt bl.a. i pbl § 93 ikke må være i strid med den arealbruk som er fastsatt i planen. Heller ikke andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen er tillatt.

Bestemmelser til arealdelen etter § 20-4 andre ledd kommer i tillegg til selve arealangivelsen og utfyller og utdyper den. Bestemmelser om fritidsbebyggelse etter bokstav e i et LNF-område, vil ikke ha selvstendig betydning ved siden av rettsvirkningen av denne arealbrukskategorien. Oppføring av ny fritidsbebyggelse og vesentlig endring av eksisterende fritidsbebyggelse vil være i strid med LNF-formålet, jf pbl § 93 første ledd bokstav a og b. Endring som ikke går inn under § 93, må derimot vurderes etter § 20-6 andre ledd andre punktum. Spørsmålet blir da om utvidelsen av den eksisterende fritidsbebyggelsen i LNF-området vil være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Normalt vil en slik utvidelse måtte anses å være til slik ulempe og dermed ikke kunne gjennomføres uten dispensasjon.

Bestemmelser om fritidsbebyggelse etter § 20-4 andre ledd bokstav e vil først og fremst ha betydning i byggeområder eller i områder der arealbruken ellers er unntatt fra rettsvirkning, dvs. områder der det ikke følger direkte av arealangivelsen at slik bebyggelse er forbudt. Vi viser her til Miljøverndepartementets veileder om kommuneplanens arealdel (T-1225) s. 30, der bestemmelsen er omtalt under byggeområder.

Vi viser videre til veilederen s. 60 under omtalen av generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle kategorier, der § 20-4 andre ledd bokstav e er kommentert på s. 61. På s. 62 er også den aktuelle problemstilling kommentert, og vi siterer følgende derfra:

“...Kommunen kan ikke innføre strengere bestemmelser f.eks. ved å sløyfe vesentlighetskravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, bokstav e), men der det i kommuneplanens arealdel er fastsatt en bindende arealbruk etter § 20-4 første ledd som ikke inkluderer fritidsbebyggelse, vil både nye hytter, utvidelser av eksisterende hytter og bruksendringer av andre bygninger til fritidsformål være i strid med planen, jf. § 20-6 andre ledd.”

På denne bakgrunn må det konkluderes med at også en ikke-vesentlig endring av fritidsbebyggelse i et LNF-område vil kreve dispensasjon.

FRADELING TIL UENDRET BRUK. BORGARTING LAGMANNSRETTS DOM AV 17. SEPTEMBER 1999

Ankesak 99-00129 A/01

Sammendrag av dommen: Saken gjelder gyldigheten av fylkesmannens vedtak hvor begjæring fra NN om fradeling av to tomter med påstående sjøboder fra NNs eiendom ble avslått.

Den aktuelle eiendommen lå i LNF-område hvor det ikke var tillatt med nye bygg, anlegg og fradelinger uten tilknytning til stedbunden næring. Fylkesmannen fant at eiendommen "objektivt sett" var lite egnet til annet enn framtidig hyttetomt, og da måtte begjæringen om fradeling avslås.

Lagmannsretten kunne ikke utelukke at de aktuelle parseller også ville kunne brukes som hytteeiendommer, men viste til at slik bruk av sjøbodene, uansett om tomtene fradeles eller ikke, ikke ville kunne finne sted uten tillatelse til bruksendring. Avgjørende for lagmannsretten var at sjøbodene var vel egnet til det som de faktisk ble brukt til, nemlig sjøboder. Dette var den bruken som de skulle utskilles til og lagmannsretten kunne ikke se at denne bruken var i strid med arealplanen.

Staten anførte at selv om det skulle være slik at de aktuelle parsellene isolert sett var like godt egnet til sjøboder som til fritids-/hyttebruk, kunne de likevel ikke skilles fra landbrukseiendommen idet selve utskillelsen ville gjøre at arealet ikke lenger kunne anses som del av landbrukseiendom og dermed ville falle utenfor LNF-formålet. Staten viste til Miljøverndepartementets veileder hvor det bl.a. uttales at fradeling av tomt med eksisterende bebyggelse, f.eks. kårbolig, seterhus og lignende til annen bruk vil være i strid med LNF-formålet.

Lagmannsretten var ikke uenig i dette som prinsipielt utgangspunkt, men viste til at utskillelsen i denne sak ikke skjer til annet formål eller annen bruk enn tidligere. Sjøbodene har ikke, eller har i alle fall i svært liten grad, vært brukt til annet formål enn fritidsfiske og båtbruk. Sammenhengen med landbruksformål blir da så perifer at delingen hverken kan sies å forutsette eller fremstå som ledd i bruksendring til annet formål.

Etter dette kom lagmannsretten til at fradeling med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-6 ikke kunne nektes.

Vedlegg

OVERSIKT OVER INNHOLD I TIDLIGERE UTGAVER AV «PLANAVDDELINGEN INFORMERER» OG «PLANJURIDISKE FORTOLKNINGER»

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.

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 - utleie-enheter 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 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. Rækkefølgebestemmelser 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 godkjenningbrevet. 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 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 verørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).

3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».

4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.

5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.

6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.

7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.

8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.

9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.

10. § 20-4 annet ledd, a: Brukav bebyggelsesplan for jernbanestrekning.

11. § 84: Lavspentlinjer i luft - forholdet til pbl og kommuneplanen.

12. § 26: Reguleringsbestemmelser med forbud mot brøyting av veier.

13. § 26: Bruk av pbl § 26 på veganlegg/bruer.

14. § 33: Midlertidig forbud mot deling og byggearbeide der regulering setter krav om bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging.

15. § 15: Fylkesmannens habilitet og kompetanse som klageinstans ved klage over kommunestyrets reguleringsvedtak.

Nr. 2/96 (desember 1996):

1. §§ 7, 20-4, 81, 93: 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: Styring av hyttebygging.
2. §§ 20-4, 20-6: Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.
3. §§ 7, 20-4, 20-6, 93: Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.
4. § 20-4: Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.
5. §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1: Behandlingsmåten for kommune(del)planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.
6. § 9-1: Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter plan- og bygningsloven til kommunedelsutvalg.
7. §§ 7, 20-4: Pbl § 7 og delegasjoner etter jordloven
– behandling av dispensasjonssøknader.
8. Utdrag fra foredrag: Plan- og bygningsloven
– Ledninger og linjestrekk.
9. § 27-2 m. fl.: Departementets behandling av reguleringssak for skytebane, og forståelsen av rundskriv T-2/93 Retningslinjer for begrensnig av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslovgivningen.

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 ombygge- og deleforbud i et område der fristen for å søke forlengelse er oversittet.
5. §§ 94 og 84: Spørsmål vedrørende utbygging av anlegg for mobilkommunikasjonsnett.
6. § 26: Føresegner til byggeområde i reguleringsplansom stiller krav om kulturminneundersøkingar.
7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som setter forbud mot gjerder i hytteområder.

8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.

9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger
– fortolkninger.

Nr 1/99 (mai 1999)

1. §§20-4 og 7: Spørsmål om bygging av hytter som ledd i utmarksnæring.

2. Pbl. og kommuneloven: Spørsmål om delegasjon av myndighet tillagt det faste utvalg for plansaker til bygningssjefen.

3. § 119: Rettsvirkning av bebyggelsesplaner vedtatt før pbl trådte i kraft . 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 jakttårn skal behandles i forhold til plan- og bygningslovens regler.

11. § 20-4: Spørsmål om kartframstilling og tegnforklaring i kommuneplanens arealdel for LNF-områder og båndlagte områder.

12. § 85: Oppankring av flytende hytter, husbåter o.l. langs kysten.