

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT
Oslo-Dep Tlf. 20 22 70

Rundskriv
j.nr.4066/67 D
26.juni 1967

Til fylkesmennene

BYGNINGSLOVENS BESTEMMELSER OM ATKOMST OG KLOAKK VED FRADELING
AV BYGGETOMTER

Departementet har fått forespørsel om praktiseringen av bestemmelsene i § 66 og § 63 nr.3 i den nye bygningslov i forbindelse med fradeling av byggetomter, og vil nedenfor gi en kort orientering om disse regler og om bakgrunnen for dem.

Bygningslovens § 66 setter som vilkår blant annet for fraskilling av byggetomter at tomta er sikret lovlig atkomst til offentlig veg (nr.1) og sikret godkjent avløp for skyll- og spillvann (nr.2). Bestemmelsene gjelder så vel uregulert som regulert strøk og kommer til anvendelse i alle kommuner.

Etter § 66 nr.1, kan eiendom bare deles dersom byggetomta er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller offentlig veg. Det er ikke et krav at eieren av tomta også eier atkomstvegen. Bygningsrådet kan godta bruksrett til annenmanns veg fram til offentlig veg eller rett til veg over annenmanns grunn fram til offentlig veg. Bygningsrådet må påse at retten er tilstrekkelig sikret, således at den er stdsevarig og kommer den som til enhver tid er eier av grunnen, ikke bare den aktuelle eier, til gode. Hjemmelsdokumentet her bør som regel kreves tinglyst.

For deling av grunn forlanges det ikke at atkomstvegen skal være ferdig opparbeidet før delingen skjer. Det er tilstrekkelig at atkomsten er sikret som nevnt ovenfor.

Hvor vegforbindelse etter bygningsrådets skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessige vansker eller utgifter, kan rådet godta en annen ordning. Forholdene mange steder er slik at krav om vegsamband ikke praktisk lar seg gjennomføre, f.eks. der sjøvegs

forbindelse er eneste atkomst.

En gjør oppmerksom på at etter lovens § 3, siste ledd, kan det ved vedtekt ikke gjøres lempninger i kravene etter § 66 nr.1.

Paragraf 66 nr.2, fastsetter at bortledning av skylle- og spillvann o.l. i lukkede ledninger til kloakk, vassdrag e.l. skal være sikret før en tomt blir fraskilt. Kloakkforholdene må anses sikret når ordningen er godkjent av helserådet. Med helserådets samtykke kan bygningsrådet også her godkjenne en annen ordning for kloakken dersom det finner at gjennomføringen vil medføre uforholdsmessige kostnader, eller at særlige grunner tilsier det.

Om bygningsrådets og helserådets kompetanse ved behandlingen av disse saker vises til departementets rundskriv av 10.mai 1967 til fylkesmennene.

Departementet vil peke på at dersom veg- og kloakkforbindelse er sikret i samsvar med bestemmelsene i § 66, kan ikke bygningsrådet på dette grunnlag nekte fradeling av byggetomt.

Etter § 63 nr.3, kan kommunen ved vedtekt bestemme at bygningsrådet kan forby at tomt i regulert strøk fraskilles før den har atkomst og kloakkforbindelse som nevnt i § 67. I § 67 er det gitt nærmere regler om de veg- og kloakkkrav som kan stilles som vilkår før deling i slike strøk kan finne sted. Disse krav er mer vidtgående enn de som er nevnt i § 66, idet det kan stilles krav også om opparbeiding av atkomst i bestemt bredde, og at kloakk av bestemte dimensjoner er lagt før deling kan finne sted.

Bestemmelsen i § 63 nr.3, åpner adgang til å stille de der nevnte vilkår for fraskilling, og kommer ikke til anvendelse med mindre kommunestyret har bestemt det i vedtekt.

En rekke kommuner har vedtatt og fått stadfestet slike vedtekter og har således funnet at det er behov for bestemmelsen i sine distrikter. Departementet kjenner til at i flere av disse kommuner praktiseres bestemmelsen slik at deling tillates når det stilles sikkerhet for opparbeidingen.

Bestemmelsene i § 66 og § 63 nr.3 gjelder bare ved fraskillelse av byggetomter og kommer således ikke til anvendelse ved deling av større sammenhengende områder.

Dersom det i det enkelte tilfelle viser seg at bestemmelsene av særlige grunner virker urimelige er det her som ellers i bygningsloven adgang til å søke om dispensasjon i samsvar med lovens § 7. Slik dispensasjon kan departementet gi når søknaden er anbefalt av bygningsrådet, eller av formannskapet dersom søkeren eller et mindretall i bygningsrådet har krevd bygningsrådets vedtak brakt inn for formannskapet.

Departementet vil videre peke på at så vel bygningsrådets som helserådets avgjørelser etter bygningsloven kan påklages etter lovens § 17. Klagene skal forelegges bl.a. for formannskapet og Kommunaldepartementet legger ved behandlingen av slike saker vesentlig vekt på formannskapets vurdering av forholdene.

Det er bl.a. i Stortinget reist spørsmål om behovet for å stille slike vilkår for fradeling av byggetomter, og om det er grunn til å ta lovbestemmelsene opp til ny vurdering. Departementet vil i denne sammenheng peke på at det i forarbeidene til bestemmelsene i den nye bygningslov er understreket betydningen av at det allerede før fraskilling av byggetomter finner sted, blir påsett at atkomst og kloakkforholdene er sikret på en tilfredsstillende måte. Bestemmelsene grunner seg bl.a. på de uheldige erfaringer som en - særlig i pressområder - har hatt ved utbredt deling og salg av tomter som ikke er byggeklare. Ved slike salg har tomtekjøperen ofte kommet i en vanskelig stilling ved å ha bundet sine midler i en tomt han ikke får bebygge, idet han ikke makter kostnadene ved nødvendig opparbeiding av veg og kloakk i tillegg til byggekostnadene. Slike opparbeidingskostnader vil i mange tilfelle bli betydelige. Kommunene blir som følge av dette utsatt for press til å sette i gang arbeidet med å gjøre tomter byggeklare på tid og sted som passer dårlig med kommunens utbyggingsplaner for øvrig. Det er fremholdt at dette forhold gjør seg gjeldende selv om kommunene etter loven har høve til å forby selve byggearbeidet før tomtene er byggeklare.

Departementet har hittil ikke funnet tilstrekkelig grunn til å ta disse bestemmelser opp til revisjon, men vil be om at kommunene - ut fra sine erfaringer fra tiden etter at den nye bygningslov trådte i kraft - vurderer dette spørsmål og underretter departementet dersom de mener bestemmelsene bør endres.

./.
En legger ved en del avtrykk av dette rundskriv og ber fylkesmannen gjøre det kjent for kommunene i fylket.

Helge Seip

Kai Knagenhjelm