



1. SPØRSMÅL OM REKKEVIDDEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33 I FORHOLD TIL GITTE BYGGETILLATELSER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93.

Det har i juridisk teori hersket en viss uenighet om dette spørsmål. Etter at departementet nylig har drøftet spørsmålet med Justisdepartementet, Lovavdelingen og Sivilombudsmannen er man blitt enig om følgende konklusjon:

Den offentlige forvaltning skal rette seg etter Sivilombudsmannens rettoppfatning.

Sivilombudsmannens rettsoppfatning kommer til uttrykk i hans bok "Byggetillatelse - behandling og rettsvirkninger", hvor han på side 77 har følgende konklusjon i rettskraftsspørsmålet:

"Etter gjeldende rett må hovedregelen være at en formelt rettskraftig byggetillatelse hverken kan stoppes gjennom reguleringsendring eller byggeforbud. Det offentlige vil være henvist til ekspropriasjon eller avtale, dersom man ønsker en annen utnyttelse av tomtearealet enn den tillatelsen er basert på. Denne rettsoppfatning er lagt til grunn for praksis i Oslo og har der fungert så vel til bygningsmyndighetenes som byggherrenes tilfredshet."

Ombudsmannen peker på at i denne hovedregelen vil det kunne gjøres unntak etter de prinsippene som ellers gjelder for omgjøring av begunstigede enkeltvedtak og han nevner på samme side i sin bok eksempler på dette.

2. FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER

I en forespørsel fra en fylkesmann bes det om en redegjørelse for forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringplaner. Miljøverndepartementet uttalte i den forbindelse:

"Etter plan- og bygningslovens § 20-4 siste ledd går kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan dersom annet ikke er bestemt. Eldre reguleringsplaner vil etter denne regelen fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommuneplanens arealdel.

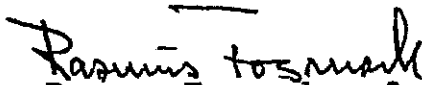
Ved motstrid mellom en reguleringsplan og en senere vedtatt kommuneplan vil reguleringsplanen som nevnt måtte vike. I den grad det ikke er motstrid mellom de gamle reguleringsplanene, rikspolitiske bestemmelser eller bebyggelseplaner og kommuneplanen, vil disse supplere og utfylle kommuneplanens arealdel.

Oppheving av de gamle reguleringsplaner er således ikke nødvendig umiddelbart i tilfeller der kommuneplanen forutsetter en annen arealdisponering. Men ønsker kommunen å oppheve de gamle reguleringsplanene bør dette komme klart frem ved vedtakelsen av arealdelen til kommuneplanen, og senere følge dette opp i medhold av § 28-1. Dette er nemlig viktig for å gi den nødvendige klarhet og oversikt for såvel kommunens som grunneiernes rettsstilling i de aktuelle områdene.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre planer så langt annet ikke er bestemt jf. § 20-6 siste ledd. Det kan f.eks. bestemmes at nærmere angitte arealer i kommuneplanen ikke skal ha rettsvirkninger jf. § 20-4 annet ledd bokstav f. Bokstav f har som krav at unntak fra rettsvirkningene ikke kan gis generelt, men for angitte arealer.

Hovedregelen bør imidlertid være at kommuneplanens arealdel får rettsvirkning, noe vi også har omtalt i heftet "arealdelen i kommuneplanen" side 14 som ble utgitt i januar 1986 i forbindelse med ikraftsetting av ny plan- og bygningslov."

Med hilsen

  
Rasmus Fosmark e.f.  
underdirektør

  
Harald K. Hermansen

