

Plan juss

I denne utgave

Småhusplanen

Fellesområder

Fritidsleiligheter

Avfallsløsninger

Åpningstider

Akvakultur

Ferdsel

Eiendomsgrenser

Sakskostnader



Nr. 1 -mars 2009

Innhold

Oslo kommune - Spørsmål knyttet til reguleringsbestemmelser i Småhusplanen.....	5
Dispensasjon fra kvalitative reguleringsbestemmelser i reguleringsplan.....	6
Hvilke eiendommer et regulert fellesområde betjener når planen ikke omtaler de enkelte eiendommene	7
Reguleringsformålet næring- forholdet til turistbedrift og fritidsleiligheter	8
Avfallsløsninger i boligprosjekter – reguleringsbestemmelser	9
Reguleringsbestemmelser om strømuttak til motorvarmere	10
Adgangen til å regulere virksomheters åpningstider etter plan- og bygningsloven	10
Søknadsplikt for utlegging av moringer	12
Bruk av innsigelser i planprosessen etter plan- og bygningsloven i forhold til anlegg for akvakultur	12
Reguleringsbestemmelser om ferdsel og forholdet til friluftsløven	14
Ulovleg innreieing/bruk av naust i strid med plangrunnlaget	17
Spørsmål vedrørende beregning av BYA (grad av utnyttning) for terrassekonstruksjoner.....	19
Beregning av tomteareal for uregulerte områder	19
Grad av utnyttning - beregning av parkeringsareal.....	20
Kommunens arealplanlegging i forhold til barnehager.....	21
Kommunalt gebyr for behandling av vegplaner etter plan- og bygningsloven § 9-4.....	21
Spørsmål knyttet til bestemmelser om statlig reguleringsplan, plan- og bygningslovens § 18.....	23
Grensejustering.....	24
Kartforretningsplikten etter delingsloven.....	26
Plikt til å utstede målebrev etter delingsloven.....	26
Delingsloven og forholdet til selvkost	28
Klage på vedtak om avvisning av klage på utformingen av et målebrev	29
Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 – ”type 3-tilfeller”	31

Avslag på søknad om dekning av saksomkostninger – eget arbeid	32
Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 for tidsbruk etter at klagen er avsendt, samt morarenter	33
Avslag på krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36- ”nødvendighetskriteriet”	35
Overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven.....	37
Nyheter:	38
Rettsavgjørelser 2007/2008.....	39
Vedlegg.....	40

Forord

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

Det er også inntatt en kort oversikt over de siste rettsavgjørelsene der Miljøverndepartementet er involvert.

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

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

Oslo kommune - Spørsmål knyttet til reguleringsbestemmelser i Småhusplanen

08/2027 160209

Sammendrag:

Departementet gir i sin uttalelse uttrykk for at kommunen vil ha full anledning til å begrense og styre byggingen i småhusområdene. Forutsetningen er at reguleringsbestemmelsene ligger innenfor det som er tillatt etter plan- og bygningslovens regler. Kommunen blir bedt om å vurdere enkelte bestemmelser i Småhusplanen som bør gjøres klarere og mer entydige.

Vi viser til Deres brev av 23. mai, 25. juni og 9. desember 2008 vedrørende ovennevnte sak. Vi viser også til avholdt møte den 15. september 2008 om samme sak mellom Miljøverndepartementet og representanter for Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Innledningsvis vil departementet bemerke at Oslo kommune gjennom reguleringsbestemmelser knyttet til Småhusplanen vil ha full anledning til å begrense og styre bygging i småhusområdene. Forutsetningen er at de aktuelle bestemmelser ligger innenfor det som hjemles etter plan- og bygningslovens regler. Vi viser her til at kommunen gjennom den nå gjeldende Småhusplan søker å legge mer til rette for vernehensyn, samt å endre praksisen til å bli strammere og mer enhetlig. Gjennom denne målsettingen ønsker kommunen å vri intensjonene i Småhusplanen bort fra rene fortettingshensyn, jfr. reguleringsbestemmelsernes § 3.

Når det gjelder spørsmål 1 i kommunens notat vil lovgrunnlaget for utforming av reguleringsplaner med tilhørende reguleringsbestemmelser være hjemlet i plan- og bygningslovens § 25 og § 26. Det er disse paragrafer som gir rammene for hva planen med bestemmelser kan inneholde.

Det kan derfor gjennom reguleringsplan fastsettes kriterier som går lenger enn innholdet i pbl. §§ 70 og 74 nr. 2, så lenge dette er innenfor en saklig ramme. Normalt gjelder en reguleringsplan etter sitt innhold, jfr. pbl. § 31. Bestemmelsene i pbl. § 70 og § 74 nr. 2 er lovens utgangspunkt dersom ikke annet er fastsatt i plan.

Når det gjelder bruken av bestemmelser til reguleringsplaner vil vi rent generelt bemerke at hjemmelen i plan- og bygningslovens (pbl.) § 26 er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde.

Reguleringsbestemmelsene må likevel ligge innenfor de tema som ordlyden i loven angir, reguleringsformålene som bestemmelsen er knyttet til, samt lovens formålsparagraf i pbl. § 2.

Reguleringsbestemmelsene må derfor være utformet på en entydig og forståelig måte. Bestemmelsene skal gi forutsigbarhet og grunnlag for lik behandling av like saker.

Ved utformingen av reguleringsbestemmelser skal det legges vekt på klare og presise formuleringer som det kan knyttes konkrete vurderinger og avgjørelser til.

Departementet legger til grunn at §§ 6 og 7 i reguleringsbestemmelsene knyttet til Småhusplanen ligger innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 26, jfr. spørsmål 4 i kommunens notat. Derimot er vi av den mening at utformingen av disse bestemmelsene kunne vært mer presise og entydige, jfr. hva vi ovenfor uttaler om reguleringsbestemmelser generelt.

Det bør derfor legges vekt på å begrunne avslag med hjemmel i §§ 6 og 7, slik at det går klart fram på hvilke måte tiltaket strider mot bestemmelsens innhold. Vi oppfatter at også fylkesmannen har lagt dette til grunn.

Reguleringsbestemmelsen i § 10 i Småhusplanen legger til grunn at bygningsmyndighetene skjønnsmessig kan redusere utnyttingen innenfor den øvre ramme med grunnlag i for eksempel estetikk, tilplassing og/eller plassering, jfr. spørsmål 3.

Dette er ikke i samsvar med den forståelse departementet legger til grunn for kravet til grad av utnyttning knyttet til reguleringsplan. I utgangspunktet skal den oppgitte grad av utnyttning gi den øvre ramme for hvor mye den enkelte eiendom skal kunne bebygges. Denne rammen skal legges til grunn så lenge øvrige

krav etter loven, for eksempel krav til utomhusareal, er tilfredsstillt (pbl. § 69). Departementet ber derfor kommunen om å vurdere denne bestemmelsen.

I den forbindelse vil vi peke på at det ville ha vært en enklere situasjon dersom kommunen hadde fastsatt en lavere terskel for utnyttning, som en i spesielle tilfelle kunne overskredet noe dersom visse kvaliteter/kriterier var oppfylt. Departementet legger her stor vekt på den forutsigelighet en plan skal gi for utbygginger.

For øvrig viser departementet til at beregning av grad av utnyttning skal skje etter teknisk forskrift (TEK) § 3-1 og flg., og veilederen til denne. Det må også være

adgang til gjennom reguleringsplan å sette krav om plassering og utforming av garasjekjellere. På bakgrunn av ovenstående foreslår departementet at Oslo kommune foretar en gjennomgang av de gjeldende reguleringsbestemmelser for Småhusplanen. Bestemmelsene bør strammes opp med sikte på å få mer presise og entydige bestemmelser med klarere hjemmel for håndheving.

Da Miljøverndepartementet ikke formelt behandler de konkrete enkeltsaker som det er vist til i sakens anledning, finner vi heller ikke grunn til å kommentere disse nærmere. Vi viser også til departementets brev av 10. april 2008 til Oslo kommune i denne saken

Dispensasjon fra kvalitative reguleringsbestemmelser i reguleringsplan

07/04017 100408

Sammendrag:

Pbl § 26 skiller ikke mellom kvantitative og kvalitative reguleringsbestemmelser.

Bestemmelser utarbeidet i medhold av pbl § 26 har rettsvirkning, uavhengig av om de styrer kvantitative forhold eller forhold av mer skjønnsmessig karakter.

Det vises til Deres brev av 04.12.2007, der det bes om en prinsipiell avklaring av om avvik fra kvalitative reguleringsbestemmelser er å anse som dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7, som skal behandles på samme måte som avvik fra kvantitative (tallmessige) bestemmelser.

Virkninger av reguleringsplan

Rettsvirkningen av en reguleringsplan fremgår av plan- og bygningsloven § 31. Bestemmelsen fastslår at endelig reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område.

Reguleringsbestemmelser er en del av reguleringsplanen og har således rettsvirkning på samme måte som reguleringsplanen for øvrig. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven § 26.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Miljøverndepartementet skiller ikke mellom såkalte kvantitative og kvalitative reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelser som er utarbeidet i medhold av plan- og bygningsloven § 26 har rettsvirkning, uavhengig av om de styrer kvantitative forhold eller forhold av mer skjønnsmessig karakter.

Reguleringsbestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger. Det er derfor nødvendig at reguleringsbestemmelser utformes på en slik måte at de kan håndheves i praksis. Dette taler for en kritisk holdning til formuleringer som inneholder store elementer at skjønn.

Miljøverndepartementet viser til plan- og bygningsloven § 7 og legger til grunn at tillatelse til tiltak i strid med reguleringsplan, herunder reguleringsbestemmelser, forutsetter at det gis dispensasjon.

For reguleringsbestemmelser som innebærer skjønnsmessige vurderinger, vil kommunens tolkning og subsumsjon være avgjørende. Dersom kommunen, på bakgrunn av et faglig skjønn, mener at et tiltak er i strid med skjønnsmessige reguleringsbestemmelser, er det således nødvendig med dispensasjon.

Hvilke eiendommer et regulert fellesområde betjener når planen ikke omtaler de enkelte eiendommene

08/01114 080908

Sammendrag:

Pbl § 67a må forstås slik at vilkår om deltakelse i fellesareal etter § 25 nr 7 bare kan stilles når det er angitt i planen at arealet skal være tilknyttet den aktuelle eiendommen. Loven stiller ikke krav om at eiendommene skal angis på en bestemt måte, men det må etter en konkret vurdering gå klart frem av planen hvilke eiendommer arealet skal betjene. Dersom planen ikke har definert influensområdet til fellesområdene, kan man ikke uten videre tolke planen slik at fellesområdet da skal gjelde for hele planområdet.

Vi viser til Deres brev av 13.03.08, der det bes om en prinsipiell avklaring fra departementet av hvorvidt kommunens forståelse av plan- og bygningslovens (pbl) § 67a er riktig. Vi beklager at saken har tatt lang tid.

Bakgrunnen for henvendelsen er en konkret sak i kommunen, der det ble stilt vilkår om sikring av bruksrett til et regulert fellesareal i forbindelse med deling av en grunneiendom. Vilkåret ble pålagt til fylkesmannen, som opprettholdt kommunens vedtak. Grunneier har i ettertid kontaktet Sivilombudsmannen, som mener det er grunn til tvil om hvorvidt kommunen og fylkesmannen har hatt en korrekt forståelse av adgangen til å stille vilkår i medhold av § 67a, og har bedt fylkesmannen ta saken opp til ny behandling. Miljøverndepartementet tar ikke stilling til den konkrete saken, ettersom denne nå er til fornyet behandling hos fylkesmannen. Uttalelsen gis derfor på generelt grunnlag.

Asker kommune har etter det opplyste tolket pbl § 67a slik at et regulert fellesområde skal betjene hele planområdet, selv om dette ikke er direkte omtalt i reguleringsbestemmelsene. Kommunen opplyser at flere av de eldre reguleringsplanene ikke har definert influensområdet til fellesområdene, og at det har vært vanlig å tolke planen slik at fellesområdet da skal gjelde for hele planområdet.

Bestemmelsen i § 67a første ledd lyder slik:

"Hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er fastsatt felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 93 at fellesarealet skal erverves, klausuleres og opparbeides i samsvar med planen."

Sivilombudsmannen påpeker at bestemmelsen påleg-

ger en privat part en plikt, og at legalitetsprinsippet derfor taler imot en slik fortolkning som kommunen og fylkesmannen har lagt til grunn. Sivilombudsmannen viser til at det i alminnelighet kreves at det må fremgå rimelig klart av bestemmelse gitt i eller i medhold av lov dersom man skal pålegge borgerne plikter. Dette tilsier etter ombudsmannens mening at § 67a forstås slik at den krever at planen angir de eiendommene som kan pålegges deltakelsesplikt.

Ombudsmannen viser videre til at alminnelige krav til forutberegnelighet for grunneiere og andre berørte, samt reguleringsplanens informasjonsfunksjon overfor de som berøres også tilsier at eiendommene som skal pålegges en deltakelsesplikt angis i planen. Videre vises det til Miljøverndepartementets veileder T-1381, der det heter at *"Planen må alltid angi og fastsette hvilke eiendommer som skal være deltakere i fellesarealet."* I den nye nettbaserte veilederen Plan og kart etter plan- og bygningsloven heter det at et fellesområde er *"private områder til eksklusiv bruk for nærmere bestemte områder"*. Ombudsmannen mener uttalelsene i veilederne også er uforenlige med fylkesmannens tolkning av loven.

Videre vises det til Odd Jarl Pedersen m fl, plan- og bygningsrett (2000) s 425 om at fellesområder skal være til eksklusiv bruk for bestemte områder, samt at det på s 512 står eksplisitt at *"Hvilke tomter som skal ha del i slike areal, skal bestemmes i reguleringsplan."* Ombudsmannen konkluderer med at pbl § 67a må forstås slik at vilkår om deltakelse bare kan stilles når det er angitt i planen at arealet skal være tilknyttet den aktuelle eiendommen. Loven stiller ikke krav om at eiendommene skal angis på en bestemt måte, men ut fra rettskildene og de nevnte hensynene mener ombudsmannen at det etter en konkret vurdering må gå klart frem av planen hvilke eiendommer arealet skal betjene.

Miljøverndepartementet mener Sivilombudsmannens forståelse av pbl § 67a er i samsvar med det departementet har lagt til grunn i vår veiledning. Ombudsmannens uttalelse gir en grundig gjennomgang av de hensyn som gjør seg gjeldende, og den forståelsen ombudsmannen legger til grunn har som redegjørelsen ovenfor viser etter vår vurdering gode grunner

for seg. Vi har forståelse for kommunens ønske om å tilrettelegge for gode oppvekstvilkår for barn og unge, blant annet ved opparbeidelse av fellesareal. Departementet viser til at dette vil være mulig å gjennomføre ved reguleringsendringer. Departementet slutter seg etter dette til ombudsmannens forståelse av bestemmelsen.

Reguleringsformålet næring- forholdet til turistbedrift og fritidsleiligheter

08/306 070208

Sammendrag:

Spørsmål om etablering av private fritidsleiligheter er i strid med reguleringsformålet næring, jfr plan- og bygningsloven § 26. Det må vurderes konkret om tiltaket er i strid med reguleringsformålet, og den faktiske bruken er avgjørende. Departementet legger til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr år, og at det må skje utleie i fellesdrift, for at virksomheten skal anses som næring.

Vi viser til fylkesmannens brev 17. januar 2008.

I brevet stilles spørsmål om etablering av private fritidsleiligheter i områder som er regulert til næring (turistbedrift) er i strid med arealformålet, og hva som eventuelt kreves i forhold til eierform, fellesfunksjoner, utleie osv. for at tiltaket skal være å anse som næring.

Miljøverndepartementet er enig med fylkesmannen i at det vil måtte vurderes konkret om et tiltak er i samsvar med reguleringsformålet eller ikke. Det er den faktiske bruken som er avgjørende for om tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet, og ikke eierforholdene. Eierforholdene kan imidlertid henge sammen med bruken, ved at endring i eierforhold samtidig medfører en endring i bruken.

I Miljøverndepartementets brev 26. april 1999, inntatt i Planjuss 1/2000 omtales bruksendring av turistanlegg. Det uttales blant annet følgende:

"Likeledes vil en bruksendring 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 korttidsutleie.

Tilsvarende vil gjelde dersom området i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde/turistanlegg."

Det er i uttalelsen forutsatt at det fortsatt skal være fellesdrift av turistanlegget. Det er også forutsatt at et turistanlegg er noe annet enn fritidsboliger. Departementet har lagt til grunn at når leiligheter eller hytter i et hotell eller en turistbedrift selges enkeltvis til private, vil dette vanligvis innebære at selve bruken endres. Salget innebærer at enhetene skal benyttes til privat bruk, og dette vil være en annen bruk enn det som framgår av reguleringsformålet næring.

Spørsmålet er om det stiller seg annerledes dersom det forutsettes salg og tilbakeleie. Dette er ikke vurdert i det nevnte brevet fra Miljøverndepartementet. Det må vurderes om avtaler om tilbakeleie deler av året gjør at anlegget fortsatt blir å anse som næring, og i så fall hvor grensen går. Miljøverndepartementet har sett eksempler på slike ordninger, der tilbakeleieperioden er satt til minst 9 måneder årlig. Det innebærer privat bruk 3 måneder pr år, og perioden for privat bruk er som regel fastsatt til de mest attraktive delene av året.

Dersom det skal være privat bruk halve året eller mer, og utleie resten av året, vil dette være i strid med næringsformålet. Dersom det skal skje tilbakeleie mer enn 50 % av året, kan det hevdes at hovedbruken fortsatt er næring. Imidlertid må det tas i betraktning at det skjer et salg til private, samtidig

som det etableres privat bruk for deler av året. Dette peker i retning av at det må stilles strengere krav. For at virksomheten skal anses å ligge innenfor næringsformålet, vil departementet legge til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr. år, og at det dessuten må være et vilkår at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Salg og tilbakeleie utover dette kan tillates gjennom omregulering av området, eller eventuelt ved dispen-

sasjon. Ved en omregulering kan kommunen oppnå bedre styring med bruken dersom det er ønskelig. Gjennom reguleringsplan kan det settes klare rammer i forhold til den virksomheten som ønskes. Området kan reguleres til byggeområde for turistanlegg, med tilhørende bestemmelser om utleievirksomheten. Alternativt kan det være hensiktsmessig å regulere til kombinert formål i forhold til den bruk som ønskes, for eksempel turistanlegg/fritidsboliger.

Avfallsløsninger i boligprosjekter – reguleringsbestemmelser

07/4251 210408

Sammendrag:

Miljøverndepartementet mener det i forbindelse med utforming av nye boligprosjekter er viktig å legge vekt på gode løsninger for avfallshåndtering, herunder at det kan utformes reguleringsbestemmelser om avfallssug som løsning for husholdningsavfall.

Vi viser til Deres brev av 21. desember 2007 med spørsmål om det gjennom bestemmelser til reguleringsplan kan fastsettes hvilke avfallsløsninger som skal anvendes i nye boligprosjekter.

Hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser i plan- og bygningslovens (pbl) § 26 er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold de kan inneholde. Reguleringsbestemmelsene blir i utgangspunktet brukt til fastlegging av forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge på plankartet i medhold av pbl § 25.

Reguleringsbestemmelser benyttes for å få en for-svarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger. Bestemmelsene skal ”fremme eller sikre formålet med reguleringen”.

Slik departementet ser det er det i forbindelse med utforming av nye boligprosjekter viktig å legge vekt på gode løsninger for avfallshåndtering ut fra et miljøperspektiv. Dersom kommunen finner at dette best kan ivaretas gjennom bestemmelser om avfallssug som løsning for husholdningsavfall, er departementet av den mening at dette må kunne tas med som et vilkår i reguleringsbestemmelsene for å sikre formålet med reguleringen.

Reguleringsbestemmelser om strømuttak til motorvarmere

08/00860 020408

Sammendrag:

Den nye plan- og bygningsloven har tatt inn bestemmelser som vil gjøre det mulig å fastsette reguleringsbestemmelser om strømuttak til motorvarmere.

Miljøverndepartementet viser til at spørsmålet om strømuttak for el-biler er en type krav som ligger i grenseland for hva som er naturlig å regulere etter gjeldende plan- og bygningslov.

Klimahensyn er et sentralt hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter forslaget til ny plan- og bygningslov. Loven vil ha hjemmel for planbestemmelser om

parkering, miljø- og funksjonskrav for arealer og bygninger m.m. Det er nå tatt inn bestemmelser som vil gjøre det mulig å fastsette reguleringsbestemmelser om slike forhold. Det vil si at det etter konkret vurdering og begrunnelse, vil være anledning til å stille krav om at det skal være lagt til rette for tilkøpling av motorvarmere på nye parkeringsplasser.

Adgangen til å regulere virksomheters åpningstider etter plan- og bygningsloven

07/02826 010208

Sammendrag:

Plan- og bygningsloven § 26 gir hjemmel for å fastsette åpningstider for bensinstasjoner i reguleringsplan, ut fra hensynet til å begrense støy for beboere i området.

Det vises til Deres brev av 28.08.07, der det bes om en tolkningsuttalelse fra departementet. Vi beklager at saken har tatt lang tid.

Det stilles i brevet for det første spørsmål ved om den vedtatte bebyggelsesplanen hadde hjemmel i reguleringsplan R 341 av 31. januar 1991 når det gjaldt spørsmål om åpningstider. Videre reises det spørsmål ved om det er adgang til å regulere åpningstider for bensinstasjon i reguleringsbestemmelser i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 26. Det bes også om at departementet gir en vurdering av om pbl § 78 gir hjemmel til å gi nye reguleringsbestemmelser som innskrenker åpningstiden i allerede etablert virksomhet. Til sist reises det spørsmål ved lovligheten av en reguleringsendring som griper inn i en etablert virksomhet.

Til spørsmålet om § 26 gir hjemmel for å fastsette åpningstider for bensinstasjon

Miljøverndepartementet finner i likhet med fylkesmannen at pbl § 26 gir hjemmel for å fastsette åpningstider for bensinstasjoner i reguleringsplan.

I henhold til ordlyden i pbl § 26 kan det "i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen." Åpningstidene har til hensikt å skjerme beboerne i området for de ulempene driften av bensinstasjonen medfører i form av blant annet støy og trafikk på nattetid. Departementet mener dette ligger innenfor de hensyn loven er ment å kunne regulere.

Som det fremgår av saken har Justisdepartementets lovavdeling i brev av 10. juli 2000 gitt uttrykk for at § 26 gir en vid hjemmel til å regulere virksomhet ut fra hensynet til støyforhold når det har betydning for omgivelsene og folk i strøket. Med utgangspunkt i lovens formålsparagraf anfører lovavdelingen at alle reguleringsbestemmelser som bidrar til å fremme formålet med loven, og som samtidig ligger innenfor formålet med det aktuelle reguleringsområdet, har hjemmel i loven.

Saken for lovavdelingen gjaldt blant annet spørsmålet om det kunne gis åpningstider for skytebaner. Det fremgår av Deres brev at De mener uttalelsen er begrenset til å gjelde virksomheter med et særlig støyproblem, slik som drift av steinbrudd, massetak, skytebaner og industriell virksomhet. Slik departementet ser det, er uttalelsen ikke begrenset til disse virksomhetene, men er ment å gjelde mer generelt for støygenererende virksomheter. Bensinstasjoner er etter vår vurdering en virksomhet som vil kunne virke støyende i et boligstrøk.

Lovavdelingen uttaler blant annet at:

”Ser man på lovens forhistorie, er det etter Lovavdelingens syn ikke tvilsomt at man for drift av steinbrudd og massetak kan vedta en reguleringsplan som inneholder forbud mot nattdrift og også forbud mot drift på andre tidspunkter der nabolagets behov for ro må gis prioritet. Spørsmålet blir om den tidligere hjemmelen til å fastsette ”åpningstider” for steinbrudd/massetak kan tillegges generell rekkevidde (vår utheving) i forhold til gjeldende pbl. § 26. Det er etter vårt syn liten mening i at den generelle ordlyden i pbl. § 26 skal gi hjemmel til å legge slike restriksjoner bare på driften av steinbrudd og massetak, men ikke på annen virksomhet som omfattes av reguleringsplanen, f.eks. drift av skytebaner eller industriell virksomhet. Et av poengene med den generelle utformingen av pbl. § 26 var jo nettopp å fjerne seg fra den kasuistiske utformingen av bestemmelsen som man tidligere hadde hatt. Det trengs derfor særlige holdepunkter for det standpunkt at regler om ”åpningstider” bare kan gis for steinbrudd/massetak. (vår utheving) (...) Lovavdelingen er på denne bakgrunn kommet til at man i medhold av plan- og bygningsloven § 26 kan sette som vilkår at bruken av et areal eller en bygning ikke kan være slik at støyutslippet overskrider nærmere fastsatte grenser. Bestemmelsen hjemler også forbud – begrunnet i støyhensyn – mot nærmere angitte aktiviteter i nærmere avgrensede tidsrom, mao. regler om åpningstid/skytetider.”

Miljøverndepartementet er som nevnt ikke enig i at uttalelsen er begrenset til de nevnte støykildene, og mener uttalelsen også vil kunne omfatte begrensninger i åpningstider for bensinstasjon ut fra hensyn til støy.

Departementet er videre enig med fylkesmannen i at pbl § 78 nr 2 gir støtte for at det er relevant å ta hensyn til om bensinstasjonen vil virke skjæmmende eller sjenerende for beboerne i området, også ved vurderingen av hva som kan fastsettes i pbl § 26. Slik departementet oppfatter fylkesmannens vedtak, har man ikke tatt stilling til om § 78 gir hjemmel for å sette åpningstider i saken, men vist til at bestemmelsen kan brukes som et tolkningsmoment etter § 26. Departementet tar ikke stilling til § 78 for øvrig, da bestemmelsen hører inn under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde. Det bemerkes likevel at bestemmelsen ikke får betydning for igangværende virksomhet med gyldig rammetillatelse.

Departementet er ut fra ovenstående kommet til at det kan fastsettes reguleringsbestemmelser om åpningstider for bensinstasjoner ut fra hensyn til å begrense støy for beboere i området.

Til spørsmål om den vedtatte bebyggelsesplanen hadde hjemmel i reguleringsplan R 341 av 31. januar 1991 når det gjaldt spørsmål om åpningstider

I henhold til pbl § 28-2 kan det innenfor rammen av reguleringsplanen foretas utfyllinger og endringer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Bestemmelsen innebærer en kompetanseoverføring fra kommunestyret til det faste utvalg for plansaker, og rammen for hvilke endringer som kan foretas i bebyggelsesplan må forstås ut fra hvilke endringer som er ment å kunne foretas av det faste utvalget, og hvilke endringer som normalt bør foretas av kommunestyret.

Departementet finner at regulering av åpningstider er en form for detaljering som må kunne foretas av det faste utvalget for plansaker og at bebyggelsesplanen har hjemmel i reguleringsplanen. Detaljeringen innebærer ikke endringer i formålet eller hovedrammene fastsatt i reguleringen, men innebærer en begrensning som fastsetter snevrere rammer for vedtatt bruk. Begrensningen må etter vår vurdering sies å være mindre vesentlig sett ut fra reguleringsmessig sammenheng, selv om konsekvensene for bensinstasjonen økonomisk sett kan være større.

Til spørsmålet om lovligheten av en reguleringsendring som griper inn i en etablert virksomhet

En reguleringsplan får ikke virkning i forhold til en lovlig etablert virksomhet. Rammetillatelsen i denne saken ble gitt med vilkår om åpningstider. Åpningstidene har som det fremgår ovenfor etter vår vurdering hjemmel i bebyggelsesplanen, som er vedtatt før rammetillatelsen ble gitt. At bestemmelsene også senere er gjentatt i en etterfølgende reguleringsendring får derfor ingen betydning for saken.

Søknadsplikt for utlegging av moringer

08/02121200608

Sammendrag:

Miljøverndepartementet mener moringer faller inn under definisjonen midlertidige konstruksjoner etter plan- og bygningsloven § 85.

Vi viser til brev av 30. mai 2008, der Kommunal- og regionaldepartementet ber Miljøverndepartementet om å vurdere spørsmålet fra Fredrikstad kommune vedrørende moringer, i forhold til plandelen i plan- og bygningsloven.

Miljøverndepartementet mener moringer må anses å være midlertidige konstruksjoner etter plan- og bygningsloven (pbl) § 85.

Departementet mener at slike midlertidige konstruksjoner ikke vesentlig må vanskeliggjøre gjennomføring av planen. Hvorvidt en moring kan sies å vesentlig vanskeliggjøre gjennomføringen av planen

eller være i strid med pbl § 85 første ledd, vil bero på en konkret vurdering. I kommuneplanens arealdel er sjøområdet det her er snakk om, avsatt til ferdsel, fiske, natur og friluftsområder. Kommunen påpeker at utlegging av moringer i visse tilfeller vil være i strid med formålet, og kommunen bør da sørge for å fjerne disse moringene.

Likeså tilligger det kommunen å følge opp tiltak som er oppført i strid med loven, slik at allerede etablerte moringer som vesentlig vanskeliggjør gjennomføring av planen må følges opp og eventuelt fjernes av kommunen.

Bruk av innsigelser i planprosessen etter plan- og bygningsloven i forhold til anlegg for akvakultur

07/2441 060508

Sammendrag:

Spørsmål om bruk av arealkategorien ”områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag” etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr 5. Kommunen kan velge den kombinasjonen som anses hensiktsmessig, og har ikke plikt til å skille ut områder for akvakultur.

Vi viser til møte 14. mars 2008 mellom Fiskeri- og kystdepartementet og Miljøverndepartementet. Fiskeri- og kystdepartementet ba på møtet om en skriftlig avklaring på de prinsipielle problemstillinger som er tatt opp i brev 9. juli 2007 til Miljøverndepartementet. Dette brevet knytter seg til kommuneplanens arealdel for Arendal, men Miljøverndepartementet vil kommentere de aktuelle problemstillingene generelt. Innsigelsen til kommuneplan for Arendal er for øvrig tatt til følge av kommunen.

Fiskeri- og kystdepartementet viser til at det i denne saken ble reist innsigelse fra fylkesmannen mot kommunens bruk av flerbruksformål som inkluderer akvakultur i sjø, og at fylkesmannen mener områder for akvakultur bør angis særskilt. Fiskeri- og kystde-

partementet viser til at plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr. 5 uttrykkelig gir hjemmel til å kombinere akvakultur med alle de andre angitte formålene, og at det i utgangspunktet tilligger kommunen å velge den kombinasjonen av formål som finnes hensiktsmessig. Innsigelse kan ikke fremmes fordi vedkommende fagmyndighet på prinsipielt grunnlag ikke er enig i de valgte løsninger. Det pekes også på at utvikling av akvakulturnæringen er et nasjonalt mål.

Fiskeri- og kystdepartementet ber om tilbakemelding på om innspillet fra fylkesmannen er i samsvar med plan- og bygningsloven.

Miljøverndepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr. 5 kan det i arealdelen til kommuneplanen i nødvendig utstrekning angis "Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier". Miljøverndepartementet er enig med Fiskeri- og kystdepartementet i at bestemmelsen gir hjemmel til å kombinere akvakultur med andre formål. Det er derfor ikke noen plikt til å skille ut områdene for akvakultur, og kommunen kan som utgangspunkt velge den kombinasjonen og arealangivelsen de anser som hensiktsmessig. Kommunen skal imidlertid samrå seg med blant annet fylkesmannen, som skal medvirke i planarbeidet. Fylkesmannen kan om nødvendig fremme innsigelse dersom arealangivelsen ikke anses å være i samsvar med nasjonale og viktige regionale interesser.

Fylkesmannen kan fremme innsigelse til at det angis for store områder for flerbruk med akvakultur, sett ut fra en miljøfaglig vurdering. Selv om det er et nasjonalt mål å utvikle akvakulturnæringen, må dette målet veies opp mot andre nasjonale og regionale mål, for eksempel hensynet til friluftsliv. Det er også et viktig hensyn å sikre at sjøarealene planlegges på en hensiktsmessig måte. God planlegging tilsier at det i størst mulig grad foretas en konkret vurdering av interessene på stedet, slik at forholdet mellom næringsvirksomhet og andre interesser avklares best mulig. Dette er særlig viktig for områder der det er ulike interesser og stort press. Dersom kommuneplanens arealdel angir mesteparten av sjøarealene som flerbruksområder, vil dette i liten grad gi avklaring av konflikter i forhold til framtidig arealbruk.

Miljøverndepartementet viser i denne sammenheng til departementets brev av 12. juni 2007 om innsigelse til kommuneplanens arealdel for Risør kommune. I brevet gis følgende uttalelse, som har prinsipiell interesse:

"Risør kommune er en av de typiske sørlandskommunene, med stort press på kysten og sjøområdene. Departementet ser positivt på at kommunen har innlemmet sjøarealene i kommuneplanen, og slutter seg til kommunens syn på at kommuneplanen er en viktig arena for avklaring av konflikter mellom ulike brukergrupper og interesser. Dette er særlig viktig i områder med stort konfliktpotensial, slik som skjærgården i Oslofjorden og Skagerrakkysten.

Fiskeridirektoratets prinsipale syn er at akvakultur bør inngå i flerbruksområdene som dekker det meste av sjøarealet, og at spørsmålet om lokalisering og etablering av nye oppdrettsanlegg avklares ved behandling etter oppdrettsloven. Denne framgangsmåten kan være hensiktsmessig i kommuner med store arealer og lavt konfliktpotensial. Det er imidlertid ikke tilfelle for Risør kommunes vedkommende. Den mest hensiktsmessige detaljeringsgraden for planleggingen av sjøarealene må uansett tilpasses situasjonen i den enkelte kommune og avklares gjennom kommuneplanprosessen. Det er i denne sammenheng av avgjørende betydning at det legges til rette for tidlig og åpen dialog med berørte myndigheter og interessegrupper."

Miljøverndepartementet mener dette gir grunnlag for et godt samarbeid mellom kommuner, fiskerimyndighetene og miljømyndighetene framover, med sikte på en hensiktsmessig planlegging av sjøarealene.

Reguleringsbestemmelser om ferdsel og forholdet til friluftsløven

06/137 270308

Sammendrag:

Spørsmål om reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 26 og forholdet til friluftsløven. Reguleringsbestemmelser som begrenser allemannsretten i strid med friluftsløven anses ugyldige.

Saken er oversendt Miljøverndepartementet ved fylkesmannens brev 20. august 2007, etter at departementet besluttet å overta behandlingen av lovlighetsklage på kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Konglungen i Asker kommune.

Miljøverndepartementet har kommet til at enkelte punkter i reguleringsbestemmelsene § 18 begrenser allemannsretten i strid med friluftsløven og derfor er ugyldige. Plankegjerdet mot sjøen i området må anses som et ulovlig stengsel som kommunen kan kreve fjernet, jf friluftsløven § 13 og 40.

Bakgrunnen for saken

Asker kommunestyre vedtok 13. mars 2007 reguleringsplanen for Konglungen.

Tre av kommunestyrets representanter tok i møtet opp tidligere krav 14. februar 2007 om **lovlighetskontroll**. Der bes om en juridisk vurdering av grunnlaget for reguleringsvedtaket, i forhold til den privatrettslige avtalen, og om intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden er tilstrekkelig ivaretatt. I tillegg ble det fremmet protokolltilførsel der det bes om at reguleringsbestemmelsene § 18 pkt 1 tredje ledd om begrenset opphold vurderes i forhold til friluftsløven.

Fylkesmannen hadde opprinnelig innsigelse til planforslaget, men innsigelsen ble trukket i brev 15. desember 2006. Fylkesmannen ser det som positivt at kommunen har inngått avtale med grunneiere som åpner for ferdsel i området, og at det anlegges en enkel tursti. Fylkesmannen peker likevel på at det bare er vist en smal stripe langs sjøen som tilgjengelig for allmenn ferdsel. Fylkesmannen aksepterer at gjerde sør i området blir stående, og legger til grunn at allmennhetens adgang sikres gjennom en port. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å arbeide videre med en løsning for å sikre gjennomgående ferdsel gjennom en atkomst også nord i området.

Lovlighetsklagen ble behandlet av kommunestyret 12. juni 2007 og tidligere vedtak ble opprettholdt. Saken ble oversendt fylkesmannen 3. juli 2007 og videresendt til departementet 20. august 2007.

Befaring og tilhørende møte ble holdt 2. november 2007, med representanter for kommunen, fylkesmannen og Miljøverndepartementet, og berørte grunneiere.

Miljøverndepartementet har mottatt brev 12. november 2007 fra advokat Bjørn Getz, på vegne av grunneierne.

Miljøverndepartementets vurdering

Reglene om lovlighetsklage framgår av kommunelovens § 59. Tre eller flere medlemmer av kommunestyret kan bringe avgjørelser truffet av et folkevalgt organ inn for departementet til kontroll av avgjørelsens lovlighet. Ved lovlighetskontrollen skal det tas stilling til om avgjørelsen er innholdsmessig lovlig, er truffet av rett myndighet og er blitt til på lovlig måte. Departementets myndighet til å utføre lovlighetskontroll er delegert til fylkesmannen, men departementet kan overta behandlingen.

Saken reiser prinsipielle spørsmål om forholdet mellom reguleringsplanen og lov om friluftslivet av 28. juni 1957, knyttet til ferdsel langs stranden på sørsiden av Konglungen. Det må vurderes om de begrensningene i allemannsretten som er fastsatt gjennom reguleringsplanen og den tilhørende avtalen, er innenfor de rammer friluftsløven setter.

1. Spørsmålet om innmark eller utmark

Utgangspunktet for vurderingen er om den aktuelle strandstrekningen er utmark etter friluftsløven, idet allemannsretten i hovedsak knytter seg til utmark. Definisjonen av innmark og utmark gis i friluftsløven § 1 a. Det framgår blant annet at hustomt regnes som innmark. Som hustomt regnes de nærmeste arealer omkring boliger og hytter som skal dekke vanlige

behov for beskyttelse av privatlivets fred. Befaringen viste etter Miljøverndepartementets vurdering at det meste av den aktuelle strandstrekningen må anses som utmark etter frilufsloven. Boligene i området ligger i hovedsak mer enn 70 meter fra sjøen, og har hager og annet opparbeidet utareal som i det vesentlige avgrenser det som må anses som hustomt etter frilufsloven på en hensiktsmessig måte. Terrenget skråner også til dels mye mot sjøen, noe som reduserer innsyn og mulig sjenanse for boligene. Langs stranden er det private badehus og brygger m.v., men stranden for øvrig må anses som utmark.

Miljøverndepartementet viser også til at fylkesmannen i brev 16. desember 1999 og 5. september 2001 har kommet til at den aktuelle strandstrekningen må regnes som utmark etter frilufsloven.

2. Allemannsretten og begrensninger i reguleringsplan

Neste spørsmål i denne saken er om de begrensninger på allmennhetens ferdsel og opphold som følger av reguleringsplanen og tilhørende avtale, er innenfor de rammer frilufsloven setter.

Bestemmelsene om ferdsel i utmark framgår av frilufsloven § 2, om at enhver kan ferdes til fots i utmark hele året når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet. Av § 8 følger at det er rett til å bade fra strand i utmark når det skjer i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte) og uten utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre. Rett til opphold er nedfelt i § 9, der det framgår at plass til resting, solbad, overnatting eller liknende i utmark ikke kan tas til utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre. Det må stilles strenge krav til hva som er fortrengsel eller ulempe. Det er ikke tilstrekkelig at opphold oppfattes som sjenerende eller at grunneier ikke ønsker at andre skal oppholde seg på eiendommen.

Ut fra disse bestemmelsene vil det på den aktuelle strandstrekningen være tillatt med allmenn ferdsel. Det vil også være adgang til opphold av en viss varighet knyttet til aktiviteter som utgjør en naturlig del av ferdselen, for eksempel i forbindelse med resting, bading og fiske. Selv om det er vedtatt en reguleringsplan for området etter plan- og bygningsloven, vil retten til ferdsel og opphold som utgangspunkt følge av frilufsloven.

I frilufsloven § 19 framgår det at ferdselsretten gjelder med de begrensninger som følger av annen lov eller forskrifter gitt i medhold av lov. I Miljøverndepartementets rundskriv T-3/07 om frilufsloven side 37 er det uttalt at det etter plan- og bygningsloven

§ 26 kan gis reguleringsbestemmelser om ferdselsregulering i for eksempel natur- og frilufsområder. Begrensninger i reguleringsplan må være begrunnet i saklige hensyn, for eksempel at det foreligger dokumenterte vernehensyn som gir behov for særlig regulering av ferdsel og opphold.

3. Reguleringsformål

Det aktuelle området er i reguleringsplanen avsatt som spesialområde SV1a og SV1b. SV1a spesialområde naturvern er vist for strekningen nærmest husene og i tillegg vist som sirkler rundt båthus/brygger. SV1b spesialområde naturvern/frilufsområde er vist for de øvrige områdene mot sjøen. Reguleringsformålet i seg selv har ikke betydning for adgangen til allmenn ferdsel.

Miljøverndepartementet kan for øvrig ikke se at det er spesielle naturverdier rundt brygger/båthus, som gir grunnlag for å benytte reguleringsformålet SV1a spesialområde naturvern i de angitte sirklene.

4. Reguleringsbestemmelser om oppholdsrett

Reguleringsbestemmelsene § 18 gjelder SV1b spesialområde naturvern/frilufsområde, og pkt 1 er formulert slik:

"Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneiere i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad. Ferdselen inn i område SV1b skal etableres gjennom en port i gjerdet mot vest.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret. Reguleringsplanen åpner ikke for allmennhetens rett til varig opphold i spesialområdet."

I tredje ledd er allmennhetens rett til opphold begrenset. Begrepet "varig opphold" er ikke nærmere forklart i øvrige planbestemmelser eller i saken ellers og skaper usikkerhet.

Det er etter departementets oppfatning ikke grunnlag for å begrense den alminnelige oppholdsretten som følger av frilufsloven §§ 8 og 9 i dette tilfellet. Det er på stedet ikke slike spesielle naturkvaliteter at det tilsier slik begrensning, f. eks. sårbare arter eller andre vernehensyn. Slik bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra sjøen, vil ikke vanlig opphold i forbindelse med frilufsliv være til slik sjenanse for grunneierne

at begrensingen av den grunn kan aksepteres. Det samme gjelder i forhold til eiernes bruk av brygger og båthus m.v., selv om allmennheten her må vise særlig hensyn.

Begrensningen i oppholdsretten i reguleringsbestemmelsen § 18 pkt 1 skaper usikkerhet og er i strid med friluftslovens bestemmelser og intensjoner. Det kan ikke aksepteres at ordinære strandstrekninger privatiseres på en slik måte. Det er viktig at allmennhetens rett til ferdsel og opphold på strandstrekninger langs sjøen ikke forhindres. Hensynet til allemannsretten er også en vesentlig del av begrunnelsen for at det gjelder et særskilt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningsloven § 17-2.

Dette hensynet er dessuten viktig etter rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Dersom det aksepteres at ferdsel og opphold forhindres i dette tilfellet, vil det danne uheldig presedens i forhold til andre lignende saker.

Reguleringsbestemmelsene § 18 pkt 1 tredje ledd siste punktum er derfor ugyldig og får ikke rettsvirkning.

5. Begrensninger av ferdsel og atkomst til området

Når Miljøverndepartementet ovenfor har kommet til at det aktuelle strandområdet er utmark, kan kommunen ikke begrense ferdselen eller atkomsten i reguleringsbestemmelser eller avtale med grunneiere, uten at det er saklige grunner til det.

Reguleringsbestemmelsene § 18 pkt 1 andre ledd forutsetter at det skal defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området, og at ferdselen inn i område SV1b skal etableres gjennom en port i gjerde mot vest.

Dette gjerdet ble bygd etter avtale 4. juni 1966, som ble inngått i forbindelse med erverv av det tilgrensende området Ovnstråten som offentlig friluftsområde. Etter avtalens pkt. 12 skulle kommunen beskoste og vedlikeholde gjerde i grenselinjen fra sjøen og opp til Løkenesveien.

Befaringen viste at dette gjerdet gir en effektiv sperring av atkomsten til den aktuelle strandstrekningen, som er å anse som utmark. Etter Miljøverndepartementets oppfatning må det vurderes om dette gjerdet er lovlig i forhold til friluftsloven § 13 om sjikanøse stengsler. Bestemmelsen fastsetter at eier eller bruker av grunn ikke ved stengsel eller på annen måte må vanskeliggjøre den ferdsel som er tillatt etter loven, med mindre det tjener hans berettigede interesser og ikke er til utilbørlig fortrengsel for allmennhetens ferdsel.

Departementet har ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt gjerdet da det ble satt opp, tjente eiernes berettigede interesser og ikke var til utilbørlig fortrengsel for allmennhetens ferdsel. Da Ovnstråten ble offentlig friluftsområde, fikk allmennheten økt tilgang til dette området. På 60-tallet hadde man mindre erfaring i spørsmål om økt utfart på et sted ville medføre vesentlige ulemper på tilstøtende utmarksarealer. Enkelte steder ble det derfor satt opp kanalisierende gjerder for å forebygge mot nevneverdig skade m.v., eller satt opp gjerde med port og skilt som informerte om de hensyn som må tas ved ferdsel i utmark. Etter hvert har slike gjerder de fleste steder blitt fjernet.

For å gjennomføre reguleringsplanen har kommunen 2. mai 2007 inngått avtale med grunneierne om ferdsel i område SV1b. I avtalens pkt 4 framgår at grunneierne gir allmennheten tillatelse til ferdsel innenfor området, og at kommunen kan åpne gjerdet med en port med en bredde på 1 meter. Det er angitt at med ferdsel menes turgåing, men ikke opphold, rasting, telting etc. I pkt 6 er avtalt at kommunen og grunneierne sammen skal finne fram til en måte å lede ferdselen over eiendommen på, så turgåere skal kunne se hvor ferdselen skal foregå.

Avtalen åpner således for allmenn ferdsel, men begrenser atkomsten til en port i gjerdet. Befaringen viste at porten er planlagt i nettinggjerdet et stykke opp fra stranden, mens plankegjerdet ned mot sjøen skal beholdes. Etter departementets mening er dette ikke en tilfredsstillende løsning. Det er nettopp strandstrekningen som er av interesse for allmennheten.

Miljøverndepartementet mener derfor at plankegjerdet, ut fra de kriterier som må legges til grunn når det gjelder grunneiers berettigede interesser, er å anse som et ulovlig stengsel etter friluftslovens § 13 og bør fjernes, jfr. friluftslovens § 40. Når gjerdet er ulovlig, blir reguleringsbestemmelsene § 18 pkt 1 andre ledd siste punktum om port ugyldig og får ikke rettsvirkning.

I reguleringsbestemmelsene og i avtalen er det forutsatt at ferdselen skal kanaliseres til en bestemt trasé. Det synes fornuftig å tilrettelegge for allmenn ferdsel ved å anlegge en enkel sti i dette området. Departementet vil imidlertid peke på at dette ikke innebærer at det blir forbudt å ferdes og å oppholde seg på andre deler av strandstrekningen, også ned mot sjøen.

Reguleringsplanen viser at den aktuelle traséen ikke er planlagt for gjennomgående ferdsel. Miljøverndepartementet ser at det ville vært en fordel med gjennomgående ferdsel, slik tidligere planutkast la opp til.

Kommunen har imidlertid ikke plikt til å tilrettelegge for slik gjennomgående ferdsel. At dette ikke er gjort fører derfor ikke til ugyldighet.

6. Konklusjon

Miljøverndepartementet har etter dette kommet til at reguleringsbestemmelsene § 18 pkt 1 andre ledd siste punktum, og tredje ledd siste punktum er ugyldige. Retten til ferdsel og opp-

hold følger av friluftslovens bestemmelser. Den tilhørende avtalen kan ikke gjennomføres på de punktene som innskrenker retten til ferdsel og opphold i strid med friluftsloven.

De nevnte punkter i reguleringsbestemmelsene er ugyldige og får derfor ikke rettsvirkning. Vi forutsetter at kommunen redigerer reguleringsbestemmelsene i samsvar med dette.

Ulovleg innreiing/bruk av naust i strid med plangrunnlaget

08/00126 080208

Sammendrag:

Plan- og bygningslova § 92 b gjev plan- og bygningsmyndighetene heimel for innvendig kontroll med naust som ledd i tilsynsplikta etter § 10-1. Kriteria for å foreta kontroll er at det er grunn til å anta at det "foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom." Miljøverndepartementet finn at i utgangspunktet kan einkvar ulovleg bruk av uthus som bustad/fritidsbustad vere til vesentleg ulempe sett frå eit planmessig synspunkt.

Dersom kommunen blir merksam på ulovleg byggjearbeid eller ulovleg bruk i strid med plangrunnlaget, må kommunen gje pålegg om stans av arbeidet eller forbod mot vidare ulovleg bruk med heimel i § 113 og krevje søknad for tiltaket. Når det er naudsynt kan kommunen følgje opp pålegg med førelegg etter § 114 og tvangsmulkt etter § 116 a.

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post 3. januar 2008 og telefonsamtale 10. januar spurt om kva kommunen kan godkjenne som naust og korleis ein ev. skal kunne krevje fjerning av innreiing som ikkje er i tråd med naustformålet. Fylkesmannen er også opptatt av om og korleis ein kan skaffe seg tilgang til bygningar der ein etter godkjenningstidspunktet har mistanke om ulovleg innreiing/bruk i strid med plangrunnlaget, og korleis ein følgjer det opp.

Fylkesmannen viser til ei motsegn sak i Fjell kommune, der Miljøverndepartementet tok til følgje ei motsegn til foreslått reguleringsendring frå naust til rorbuer på Søre Bjørøyna. Ifølgje fylkesmannen kan det nå sjå ut til at nokon av nausta likevel vert innreitt som fritidsbustader.

Spørsmåla om kva som fell innafor naustformålet og korleis ein ev. skal kunne krevje fjerning av innreiing som ikkje er i tråd med naustformålet, ligg under Kommunal- og regionaldepartementet sitt ansvarsfelt. Vi har derfor oversendt kopi av e-posten dit.

Miljøverndepartementet svarar her på spørsmåla om og korleis ein kan skaffe seg tilgang til bygningar der ein etter godkjenningstidspunktet har mistanke om ulovleg innreiing/bruk i strid med plangrunnlaget, og korleis ein følgjer det opp.

Ulovleg byggjearbeid og ulovleg bruk

Ein må ha løyve etter plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav c for bruksendring av naust til fritidsbustad. Det følgjer av § 31 nr. 1 at ein ikkje kan få løyve i strid med gjeldande reguleringsplan, med mindre det ligg føre dispensasjon etter § 7. Tilsvarande gjeld etter § 20-6 for kommuneplanens arealdel. Ofte vil det vere naudsynt med endring av bygningen når ein tek i bruk naust som fritidsbustad, slik at denne type endra bruk også vil vere omfatta av forbodet mot bygging og frådelling i § 17-2 første ledd, jf. § 87 nr. 1.

Dersom kommunen blir merksam på ulovleg byggjearbeid eller ulovleg bruk, må kommunen gje pålegg om stans av arbeidet eller forbod mot vidare ulovleg bruk med heimel i § 113. Samstundes bør kommunen

krevje søknad for tiltaket og sette ei frist for denne søknaden. Kommunen må handsame søknaden på vanleg vis.

Dersom den ansvarlege ikkje følger pålegg gitt av kommunen, kan kommunen:

- ferde ut førelegg etter § 114.
- gje tvangsmulkt etter § 116 a.

Kommunen si tilsynsplikt

Kommunen har etter § 10-1 ei generell plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivinga vert halde i kommunen. Nokre gangar må ein inspisere nærare for å slå fast om det ligg føre ulovleg byggjearbeid eller ulovleg bruk i strid med plangrunnlaget. I 1995 vart plan- og bygningslova endra for å gje plan- og bygningsmyndigheitene ein klår heimel for kontroll av beståande byggverk og areal. Vi viser til § 92 b og Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) kap. 11.4, der det heiter:

”På bakgrunn av Miljøverndepartementets merknader foreslås sanksjonsbestemmelsene i loven endret slik at det klarere fremgår at de også er rettet mot brudd på planbestemmelser. Kommunal- og arbeidsdepartementet antar at tilsynsplikten i § 10-1 forsåvidt dekker tilsyn med bruk i strid med plan. Likevel vil en direkte henvisning i § 92 b fjerne tvil. Plasseringen her tydeliggjør at kontrollfunksjonen også gjelder i plansammenheng. Derfor foreslås at plan- og bygningsmyndighetene kan kontrollere både byggverk og arealer.”

Det er ikkje meininga at slike kontroller skal kunne utførast på eit heilt vilkårleg grunnlag. Kriteria for å foreta kontroll er derfor at det er grunn til å anta at det ”foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom.” Ifølgje odelstingsproposisjonen vil bruk her kunne peike på bruk både av areal og av byggverk.

Miljøverndepartementet finn at i utgangspunktet kan einkvar ulovleg bruk av uthus som bustad/fritidsbustad vere til vesentleg ulempe sett frå eit planmessig synspunkt. Bruk av bustader og fritidsbustader verkar meir privatiserande enn bruk av uthus. Dei vart brukt i fleire timer av døgnet enn uthus, og bruken er meir samanhengande. Allmenta må respektere ei ”privatsone” rundt ein bustad/fritidsbustad, mens uthus ikkje har ei slik sone, jf. friluftsløva. Ulempa ved endra bruk er derfor vesenleg, særleg for bygningar i strandsona, slik som naust.

Vi viser til at regjeringa ønskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Departementet har oppfordra kommunane til ei streng praksis ved handsaming av plansaker i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige og regionale myndigheiter må medverke i arbeidet med å sikre nasjonale interesser i strandsona, og eventuelt fremje motsegn. Dette har m.a. kome til uttrykk i St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*.

Ei endring i bruk frå naust til fritidsbustad vil medføre auka privatisering av strandsona, noko som er i strid med nasjonal arealpolitikk.

Vi nemner også at bruk av naust som fritidsbustad kan medføre fare for person. Naust er ikkje godkjent for overnatting, noko som medfører auka risiko for personskade og tap av liv ved brann eller naturkatastrofar.

Der kommunen har mistanke om ulovleg bruk av naust til fritidsbustad, bør kommunen i første rekkje vende seg til eigar/brukar og be vedkomande opplyse om sin bruk av eigedommen, ev. kva for arbeider som er utført sidan ferdigattest som naust vart utstedt. Dersom eigar/brukar ikkje samtykker til kontroll, kan kommunen nytte § 92 b som heimel til å foreta kontroll av beståande byggverk og areal. Vi vil poengtere at kontroll av naust etter § 92 b i liten grad vil vere inngripande overfor eigar, ettersom det i første rekkje er snakk om ein inspeksjon.

Konklusjon

Plan- og bygningslova § 92 b gjev plan- og bygningsmyndigheitene heimel for innvendig kontroll med naust som ledd i tilsynsplikta etter § 10-1. Dersom kommunen blir merksam på ulovleg byggjearbeid eller ulovleg bruk i strid med plangrunnlaget, må kommunen gje pålegg om stans av arbeidet eller forbod mot vidare ulovleg bruk med heimel i § 113 og krevje søknad for tiltaket. Når det er naudsynt kan kommunen følgje opp pålegg med førelegg etter § 114 og tvangsmulkt etter § 116 a.

Spørsmål vedrørende beregning av BYA (grad av utnytting) for terrassekonstruksjoner

08/00633 240608

Sammendrag:

Departementet mener at en oppfylling kombinert med støttemur, etter en konkret vurdering, kan anses som en konstruksjon etter TEK § 3-4.

Det vises til brev datert 13.02.2008. Miljøverndepartementet beklager den lange saksbehandlingstiden.

I brevet bes det om departementets uttalelse til prinsippet om at dersom man etablerer terrasser på "oppfylt grunn" så vil det være utelukket å innberegne underliggende konstruksjoner i bebygd areal. Det stilles i denne forbindelse spørsmål som følger: *"Dersom en terrasse bygges opp med en støttemur i front og oppfylling av masser bak den nye støttemuren, vil da oppfyllingen kunne anses som en konstruksjon?"*

Miljøverndepartementets vurdering

Teknisk forskrift (TEK) § 3-4 fastslår som følger: *"Bebygd areal for bebyggelse på en tomt angis i m² og skrives BYA = 00 m².*

Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 3-12."

Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå

rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal. En nærmere eksemplifisering og presisering av dette fremgår av veileder om grad av utnytting T-1459.

Miljøverndepartementet mener at det etter TEK § 3-4 må foretas en konkret vurdering av det enkelte tiltaket. Departementet legger således til grunn at en oppfylling kombinert med støttemur, etter en konkret vurdering, kan anses som en konstruksjon etter § 3-4. Etter departementets syn er dette standpunktet i samsvar med Sivilombudsmannens uttalelse i nevnte årsmelding (2001, side 236).

Departementet nevner for øvrig at kommunen kan legge føringer for terrengarbeider, herunder oppfylling/påfylling, i planbestemmelser om høyde på terreng, jf. TEK § 3-9. Kommunen bør i forbindelse med vedtakelsen av en plan ta stilling til hvorvidt det bør gis detaljerte bestemmelser om terrengarbeider ut fra hensynet til bl.a. estetikk og skred/flomfare.

Beregning av tomteareal for uregulerte områder

08/01134 150808

Sammendrag:

Ved beregningen av tomteareal for uregulerte områder skal det ikke foretas noe fratrekk for lovpålagte adkomstarealer.

Det vises til brev datert 14.03.2008. Miljøverndepartementet beklager den lange saksbehandlingstiden.

I brevet bes det om Miljøverndepartementets uttalelse vedrørende beregningen av tomteareal for uregulerte områder, som i kommuneplan er avsatt til "byggeområde".

Teknisk forskrift (TEK) § 3-11 lyder som følger: *"Tomt er det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte eiendom."*

Departementet viser til vår uttalelse til Bærum kommune datert 27.05.2002, der det bl.a. fastslås som følger:

*"Det er planens formålsgrense kombinert med eie-
domsgrensene som fastsetter hvilket areal som regnes
med i tomtearealet. Med andre ord medregnes oppar-
beidet veiareal når arealet i reguleringsplanen er av-
satt til byggeområde i medhold av plan- og bygningslo-
ven (pbl) § 25 nr 1 eller i kommune (del)plan er avsatt
til byggeområde i medhold av pbl § 20-4 nr 1. Areal
regulert til annet formål vil ikke inngå i tomtearealet.*

*For områder som kun er omfattet av kommune (del)
plan kan dette medføre at veiareal medregnes i større
grad enn dersom området var omfattet av regulerings-
plan. Bakgrunnen for dette er at "byggeområde" i §
20-4 kan inkludere mer enn "byggeområde" i § 25 nr 1.*

*Forskriften skiller likevel ikke mellom kommune (del)
plan og reguleringsplan."*

Uttalelsen av 27.05.2002 tilsidesetter vår tidligere
tolkningsuttalelse av 20.01.00.

Miljøverndepartementet har ved veilederen "Grad av
utnytting" T-1459 fra 2007 ikke ment å endre rettstil-
standen på dette området. Dette innebærer at det ved
beregningen av tomteareal for uregulerte områder
ikke skal foretas noe fratrekk av lovpålagte adkomsta-
realer. Som nevnt i brevet av 27.05.2002 må imidlertid
kommunen ved avgjørelsen av byggesøknader også
vurdere utnyttelsen i forhold til pbl § 69, som skal
sikre tilstrekkelig plass til bl.a. parkering og uteopp-
holdsareal.

Grad av utnytting - beregning av parkeringsareal

08/0078 260208

Sammendrag:

Nødvendig parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, også parkeringsareal som ikke er overbygd.

Det vises til Deres brev av 04.01.2008.

I brevet bes det om Miljøverndepartementets uttalelse
vedrørende beregning av parkeringsareal etter teknisk
forskrift (TEK). Det reises spørsmål om parkeringsa-
real skal medtas i beregningen av bebygd areal (BYA)
når gjeldende reguleringsplan inneholder et forbud mot
overbygging. Det vises i denne forbindelse til regule-
ringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (småhus-
planen, S-4220), vedtatt 15.03.2006 § 10, som lyder:

*"Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd
areal (BYA) med 18 m² pr plass. Minimum 25% av
parkeringskravet pr tiltak, dog minst én plass, skal ligge
på terreng."*

Miljøverndepartementets vurdering

Miljøverndepartementet viser til at det som utgangs-
punkt er teknisk forskrift som gjaldt ved vedtakelsen
av arealplanen som legges til grunn for tolkningen av
planen. For reguleringsplaner fra 1997-2006 legges byg-
geforskrift 1997 (i kraft januar 1997) til grunn. Dagjel-
dende § 3-11 tilsvarende gjeldende § 3-12, som er videre-
ført uten endringer. Bestemmelsen fastslår som følger:

*"Søknad om byggetillatelse skal vise hvordan parkeringen
løses. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget
for grad av utnytting."*

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbe-
hovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for
grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parke-
ringsbehovet dekkes ved oppføring av garasje/carport,
eller om parkering skjer på terreng uten overbygging.

For byggeforskrift 1997 § 3-11 er ovenstående presisert
i Miljøverndepartementets uttalelse av 30.05.2002 i
sak 2002/00960. Den samme forståelsen fremgår også
av veileder T-1459 "Grad av utnytting" på s. 21 og 49.
Bakgrunnen for disse presiseringene var bl.a. at det var
behov for klargjøring på dette punkt.

Miljøverndepartementet finner det klart at nødvendig
parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget
for grad av utnytting, også parkeringsareal som ikke
er overbygd. Et forbud i plan mot overbygging endrer
ikke på dette standpunktet. Departementets syn er bl.a.
begrunnet i hensynet til forutsigbarhet og forenkling av
regelverket. Videre vises det til at areal avsatt til parke-
ring vil oppta tomteareal og gjøre dette arealet udisponi-
belt for annet formål.

Departementet mener at en naturlig tolkning av den
siterte bestemmelsen i småhusplanen er i samsvar med
vår forståelse av dagjeldende teknisk forskrift § 3-11
(gjeldende § 3-12).

Kommunens arealplanlegging i forhold til barnehager

08/01126 040708

Sammendrag:

Kommunen har ansvaret for å ivareta nasjonale interesser knyttet til barnehageutbygging. Når et område er regulert til barnehage vil senere omdisponering kunne gi grunnlag for klage og innsigelse. Omregulering av areal fra barnehageformål til annet formål kan medføre at det i henhold til de rikspolitiske retningslinjene og det nasjonale målet om full barnehagedekning er grunnlag for å fremme innsigelse.

Vi viser til deres henvendelse av 12.03.08, der det bes om en redegjørelse for gjeldende rett med hensyn til kommunenes arealplanlegging i forhold til barnehager.

Det er kommunen som i første omgang har ansvaret for arealforvaltning innen sitt område, også for å ivareta nasjonale interesser knyttet til barnehageutbygging. Barnehageutbygging kan best sikres ved at tilstrekkelig areal reguleres til dette formålet i reguleringsplaner.

Reguleringsplanen gir et vern mot senere omdisponering i strid med planen. Når et område er regulert til barnehage vil senere omdisponering kunne gi grunnlag for klage og innsigelse.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ble vedtatt i 1989. Retningslinjene sier i pkt 5 c. at *"Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager."* Miljøverndepartementet har i vår sendt på høring ny veileder til de rikspolitiske retningslinjene, som utdyper de ulike virkemidlene kommunen har til å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Høringsutkastet kan leses på: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2008/t-2-08.html?id=516949>

Som det fremgår av utkastet til ny veileder, vil kommunen kunne sikre areal til barnehager gjennom blant annet planlegging til slikt formål og ved utbyggingsavtaler som sikrer gjennomføring. Kommunen kan gjennom bestemmelser til reguleringsplaner også sikre nødvendig kvalitet i de fysiske omgivelsene og i uteområdene.

I forbindelse med sin planlegging skal kommunen søke samarbeid med fylkesmannen og fylkeskommunen, som kan fremme innsigelse dersom kommunale planer kommer i strid med nasjonale interesser. Omregulering av areal fra barnehageformål til annet formål kan medføre at det i henhold til de rikspolitiske retningslinjene og det nasjonale målet om full barnehagedekning er grunnlag for å fremme innsigelse. Plansaker med innsigelse blir sendt Miljøverndepartementet til avgjørelse dersom man ikke blir enige om en løsning. I slike saker vil Kunnskapsdepartementet avgi høringsuttalelse. Miljøverndepartementet har foreløpig ikke hatt noen innsigelsessaker til behandling som gjelder omregulering av barnehage i strid med nasjonal politikk om full barnehagedekning.

Kommunalt gebyr for behandling av vegplaner etter plan- og bygningsloven § 9-4

05/03971 140208

Sammendrag:

Plan- og bygningsloven § 109 gir ikke hjemmel til å kreve kommunalt gebyr for vegmyndighetenes planforslag etter § 9-4.

Vi viser til henvendelse datert 22. november 2007 med vedlegg. Vi viser også til tidligere korrespondanse om temaet, senest vårt brev 28. september

2005. Den 13. mars 2006 besvarte vi en henvendelse fra Sortland kommune om samme problemstilling, se vedlegg.

Det framgår at Larvik kommune krever 500 000 kr av Statens vegvesen region sør for behandlingen av reguleringsplan for E18, strekningen Sky – Telemark grense. Kommunen er uenig i Miljøverndepartementets vurdering om at Statens vegvesen ikke plikter å betale gebyr i saker etter plan- og bygningsloven § 9-4.

Bakgrunn

Ved lovendring i 1989 ble det bestemt at all vegplanlegging skal skje etter plan- og bygningsloven fra 1. juli 1994. Samtidig opphørte vegplanlegging etter vegplanforskriftene i hht. vegloven § 12.

Inkorporeringen av vegplansystemet i plan- og bygningsloven medførte at beslutningsprosessen ble den samme som for øvrige planvedtak. Endringen understreket også sammenhengen mellom vegplanlegging og annen arealplanlegging og legger til rette for en samordnet areal- og transportplanlegging.

Den hjemmelen Statens vegvesen har fått i § 9-4 første ledd til å utarbeide og fremme vegplaner uten særskilt bemyndigelse fra kommunen eller fylkeskommunen, setter Statens vegvesen i en særstilling etter loven. Statens vegvesen kan etter denne bestemmelsen med noen unntak selv utføre alle oppgaver i forbindelse med vegplanlegging etter plan- og bygningsloven, se rundskriv T-1057.

Vi viser til Ot.prp. nr. 51 (1987-1988). Lovendringen innebar: "at vegplanlegging på alle nivåer skal inngå som ledd i planleggingen etter plan- og bygningsloven." Det ble forutsatt "at vegmyndighetene i prinsippet på samme måte som i dag står for det praktiske arbeidet med planlegging av fylkes- og riksveger. Vedtaksprosessen overføres imidlertid til plan- og bygningsloven i sin helhet når overgangsperioden på 5 år er utløpt. Vegmyndighetenes planforslag skal sikres rask behandling i kommunen og fylkeskommunen, både på administrativt og politisk nivå."

Departementets vurdering

Ved regulativ kan fastsettes gebyr til kommunene for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll, utferding av attester og for andre arbeid som det etter plan- og bygningsloven, forskrift eller vedtekt påhviler kommunen å utføre, jf. plan- og bygningsloven § 109.

Kommunal- og regionaldepartementet har i brev 13. september 1988 lagt til grunn at behandlingen av private reguleringsforslag er å anse som "andre arbeider" som det må kunne kreves gebyr for. Kommunal- og regionaldepartementet uttaler likevel:

"Vi vil imidlertid presisere at det kun kan kreves gebyr for arbeidet frem til bygningsrådet fatter sitt vedtak om planforslaget skal forkastes eller vedtas. Dersom det vedtas, blir det å anse som et kommunalt planforslag som behandles på vanlig måte. For planbehandling etter dette tidspunkt kan det ikke kreves gebyr".

Det samme framgår forutsetningsvis av forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private planforslag etter § 30 i plan- og bygningsloven. Vi viser også til Ot.prp. nr. 113 (2001-2002), der det heter at dersom planutvalget beslutter å fremme et privat reguleringsforslag er forslaget å regne som planmyndighetens eget. Det betegnes da ikke lenger som et "privat" reguleringsforslag.

Etter plan- og bygningsloven § 9-4 har Statens vegvesen kompetanse til å fremme regulerings- og bebyggelsesplan. Vegvesenet kan også treffe beslutning om å legge slike planer ut til offentlig ettersyn. Det følger av loven at Statens vegvesen har hånd om hele den planperioden som kommunen kan gebyrlegge for planforslag som er innsendt etter § 30. Det er derfor ikke rimelig at Statens vegvesen skal betale gebyr til kommunen for saker etter § 9-4.

Det framgår av forarbeidene at vegmyndighetenes planforslag skal sikres rask behandling i kommunen og fylkeskommunen, både på administrativt og politisk nivå. Dette må ses i sammenheng med at vegplaner er offentlige planer. Det er derfor ikke riktig å likestille behandling av planer for riks- og fylkesveganlegg med behandling av private reguleringsplanforslag.

Konklusjon

Plan- og bygningsloven § 109 gir ikke hjemmel til å kreve kommunalt gebyr for vegmyndighetenes planforslag etter § 9-4.

Spørsmål knyttet til bestemmelser om statlig reguleringsplan, plan- og bygningslovens § 18

08/1728 200508

Sammendrag:

Miljøverndepartementet gir i brevet en utdyping av de ulike sidene av pbl § 18, statlig arealplan, og en tolking av hvordan bestemmelsen skal forstås.

Vi viser til kommunens brev av 28. april 2008 med en del konkrete spørsmål knyttet til plan- og bygningslovens (pbl.) § 18 om statlig reguleringsplan og arealdel av kommuneplan.

Nedenunder gis korte svar på noen av de fremsatte spørsmål.

- Det er Miljøverndepartementet som er tillagt myndighet etter pbl. § 18, men anmodningen om bruk av statlig plan kommer vanligvis fra vedkommende sektordepartement. Når det gjelder kraftledninger i sentrale og regionale nett har Olje- og energidepartementet ved kgl. res. av 18. april 2008 fått overført myndigheten til å utarbeide og vedta statlig plan etter pbl. § 18.
- Før Miljøverndepartementet treffer avgjørelse om bruk av statlig plan skal vedkommende kommune være forelagt saken, jfr. § 18 første ledd.
- Spørsmålet om bruk av statlig plan blir gjenstand for samme behandling som de kommunale planer, men ved statlig plan vil man i stor utstrekning bygge på den forutgående kommunale og regionale behandling av saken. Det vil ofte i disse tilfellene være slik at kommunen selv har fremmet/behandlet forslag til reguleringsplan for det aktuelle området/tiltaket, men konflikt med andre interesser har oppstått. Bare i et fåtall tilfeller har staten selv startet opp selve planprosessen. I ett tilfelle har Miljøverndepartementet overlatt til et annet departement å behandle statlig plan (Samferdselsdepartementet for Gardermoen hovedflyplass).
- Kommunens syn i arealdisponeringsspørsmålet blir vurdert opp mot de nasjonale eller viktige regionale interesser som er grunnlaget for bruk av statlig plan. Om det blir tatt hensyn til hva kommunen selv mener vil ovennevnte vurdering avgjøre.
- Det er ingen adgang til innsigelse til et vedtak om statlig plan
- Etter ikrafttreddelsen av plan- og bygningsloven av 1985 den 1. juli 1986 er det vedtatt 18 statlige reguleringsplaner etter pbl. § 18. Den første kom i 1989. Av det totale antallet statlige reguleringsplaner gjelder 6 for Gardermoen hovedflyplass og tilhørende samferdselsanlegg. 4 av planene gjelder veganlegg, 4 kraftlinjer/transformatorstasjon, 1 atomavfallsanlegg, 1 Rikshospitalet i Oslo, 1 Akerselva miljøpark i Oslo og 1 kulturlandskapet Småsetran på Røros (den første planen).

Som det fremgår av ovenstående har hjemmelen i pbl. § 18 til å bruke statlig plan ikke vært ofte benyttet. Hele 9 av planene kom i perioden 1993-95 og i gjennomsnitt er det således vedtatt mindre enn 1 plan i året.

Grensejustering

08/02449 290808

Sammendrag:

Miljøverndepartementet anbefaler at kommunen ikke benytter grensejustering i saker som går ut over bestemte skranker for hva som kan regnes som mindre arealer. Bl.a. bør sum av brutto areal som overføres fra en matrikkelenhet til en annen, ikke utgjøre mer enn 5 prosent av den minste enhetens areal før justeringen. Miljøverndepartementet anbefaler at tinglysingsmyndigheten i alle tilfeller nekter tinglysing av grensejusteringer hvor brutto overført areal utgjør mer enn 20 prosent av den minste enhetens areal før justering.

Miljøverndepartementet viser til ... der det blir stilt spørsmål om praktiseringen av reglene om grensejustering, spesielt om hvor omfattende slike justeringer kan være. Spørsmål om grensejustering er også tatt opp av andre kommuner på ulike måter den siste tiden.

Departementet anbefaler at kommunen ikke benytter grensejustering i saker som går ut over følgende skranker:

- Sum av brutto areal som overføres fra en matrikkelenhet til en annen, bør ikke utgjøre mer enn 5 prosent av den minste enhetens areal før justeringen. Når justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og den minste enheten i hovedsak er regulert til samferdselsformål, regnes skranken ut i forhold til den største enheten. Ved grensejustering der areal overføres fra én matrikkelenhet til flere enheter, legges summen av overførte arealer til grunn for beregningen av skranken på 5 prosent.
- Ved grensejustering som innebærer at tilført areal er omtrent like stort som avgitt areal, økes skranken etter første strekpunkt til 10 prosent. Forholdet mellom tilført og avgitt areal bør i så fall ikke avvike med mer enn 20 prosent.
- Grensejustering bør ikke redusere verdien på noen av enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp. Netto overført areal bør under ingen omstendigheter overstige 1 dekar.

I saker som omfatter større arealbytter enn dette, bør kommunen i stedet kreve fradeling og sammenføring. Det innebærer bl.a. at slike saker krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h.

—

Gjeldende bestemmelser om grensejustering finnes i lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) og i

forskrift 19. oktober 1979 nr. 4 til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven).

Delingsloven § 2-3 første ledd andre punktum slår fast at ved justering kan bare "mindre arealer" overføres mellom de berørte eiendommer.

I merknadene til bestemmelsen blir det uttalt, jf. Ot. prp. nr. 50 (1977-78):

Ved justering bør det bare overføres mindre arealer mellom de berørte eiendommer. Departementet har vurdert å sette en arealgrense, men har funnet det upraktisk da lengden av de grenselinjer det gjelder, kan variere svært. Det er derfor overlatt til bestyrelsens skjønn å vurdere når justering kan benyttes, og når det eventuelt må kreves delingsforretning.

Departementet antar at det daværende lovutvalgets forslag om "arealoverføring" i utgangspunktet må forstås som en absolutt øvre grense for hva som var ment med "mindre arealer". Sakstypen var forutsatt å ikke overstige 100 m² og en verdi av høyst kr 1500. "Arealoverføring" som egen sakstype, ble imidlertid ikke tatt med i det endelige lovforslaget da departementet fant at "dette ikke gir noen vesentlig forenkling i forhold til ordinær delingsforretning".

Ved lovendring 5. juni 1981 nr. 50 ble det presisert at også ensidig overføring av mindre arealer kan utføres som justering. I merknadene til endringen blir det uttalt, jf. Ot. prp. nr. 48 (1980-81):

Det er vanskelig å angi eksakt hvor store arealer som ensidig kan overføres ved justering. En må i det enkelte tilfellet ta utgangspunkt i lovens ordlyd og hensynet til rettighetshaverne. Det vil normalt maksimalt dreie seg om få kvadratmeter og i hovedsak framtre som en justering av grensen.

Forskriftene til delingsloven presiserer ikke noe nærmere hva som menes med "mindre arealer".

Det synes som om praksis i mange kommuner etter at delingsloven ble satt i kraft, gikk i retning av å godta ganske store arealbytter som grensejustering – særlig i situasjoner der det ikke var pantehaftelser på avgivende eiendom, eller hvor avgivende eiendom var så stor at det relative "tapet" ble lite. Det kan synes som om denne praksisen til en viss grad ble akseptert av Miljøverndepartementet. Departementet mente f.eks. i forbindelse med en sak i 1985 at makskifte av 0,7 da likeverdig dyrket jord måtte kunne aksepteres.

Departementet har senere inntatt et mer restriktivt syn. I forbindelse med arbeidet med ny matrikkellov konkluderte departementet med at grensejustering burde forbeholdes enkle justeringer, og at det var behov for klare skranker for hvor store arealer som skal kunne overføres. I forbindelse med høring av forslag til forskrifter til den nye matrikkelloven, antydte departementet at de foreslåtte reglene kunne fungere veiledende for praktiseringen av grensejustering etter delingsloven inntil den nye matrikkelloven blir satt i kraft, jf. brev 19. desember 2007 som bl.a. gikk til alle kommunene.

Departementet understreker at de skisserte reglene er veiledende så lenge delingsloven er i kraft. Det er kommunen som avgjør når justering kan benyttes, og når det eventuelt må kreves delingsforretning. Kommunen kan således kreve delingsforretning også i saker som omfatter færre kvadratmeter enn det som framkommer i de skisserte reglene. Kommunen må under dette vurdere om justeringen kan komme i strid med gjeldende arealplan eller andre bestemmelser i eller med hjemmel i lov. Kommunen bør bl.a. vurdere hensynet til rettighetshavere, plan- og bygningslovens regler om søknadspliktige tiltak og eventuelle konsesjonsgrenser. Kommunens skjønn kan overprøves av fylkesmannen etter reglene for klage på kart- og delingsforretninger.

Departementet viser ellers til kommentarene i håndboka *Kommunal oppmåling* (Kommuneforlaget, 3. utg. 1988 s. 57) som understreker at:

Hva som menes med mindre arealer vil variere etter forholdene på stedet. I tettbygde strøk med høy grunnverdi er det snevrere grenser enn i områder med lav grunnverdi. En hovedbegrensning er forholdet til panthavere. Verdiendringen ved justering må ikke være så stor at noen av panthaverne risikerer å lide tap.

Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysing. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre den rettsstiftelse det er tale om, åpenbart er urettmessig. I praksis har det vært lagt til grunn at tinglysingsmyndigheten skal føre en viss kontroll mht. størrelsen på de arealene som ønskes overført, jf. Ot.prp. nr. 47 (1994-95) kap. 3.5 s. 6 og kommentarene i håndboka *Kommunal oppmåling* side 58. Etter denne praksisen har tinglysingsmyndigheten nektet tinglysing bl.a. der justeringen åpenbart omfatter mer enn "mindre arealer".

Miljøverndepartementet anbefaler at tinglysingsmyndigheten i alle tilfeller nekter tinglysing av grensejusteringer som overstiger følgende skranker, da slike justeringer etter vårt syn åpenbart omfatter mer enn "mindre arealer" og således må oppfattes som urettmessig:

- Netto overført areal over 1 dekar
- Brutto overført areal utgjør mer enn 20 prosent av den minste enhetens areal før justering

Departementet understreker at det i første rekke er kommunen som skal sørge for at grensejusteringsinstituttet blir gjennomført i samsvar med loven. Kommunen må derfor ikke bare nekte justeringer som åpenbart er urettmessige, men legge opp til en praksis som sikrer at grensejusteringer generelt bare benyttes for å overføre mindre arealer mellom de berørte eiendommene. Vi viser til anbefalingene gjengitt innledningsvis i dette brevet.

Kartforretningsplikten etter delingsloven

08/01297 081008

Sammendrag:

Leie av areal til etablering av golfbane for mer enn 10 år faller inn under kartforretningsplikten etter delingsloven § 2-1 andre ledd. Kartforretningen bør omfatte hele golfanlegget, både spillearealet og tilhørende funksjoner som hører direkte sammen med spillearealet.

Miljøverndepartementet viser til din epost, der du stiller ytterligere spørsmål om kartforretningsplikten.

Etter vårt syn vil leie av areal til etablering av golfbane for mer enn 10 år falle inn under kartforretningsplikten etter delingsloven § 2-1 andre ledd. Golf må normalt betraktes som eksklusiv bruk av arealet. I tillegg vil det som regel kreve oppføring av bygninger og tekniske installasjoner.

Kartforretningen er ... nødvendig for å få tinglyst feste- eller leieforholdet og eventuelle heftelser knyttet til dette. Før kartforretningen kan utføres, må det være gitt delingstillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h.

Kartforretningen bør etter vårt syn omfatte hele golfanlegget, både spillearealet og tilhørende funksjoner som hører direkte sammen med spillearealet. Dette

kan etter omstendighetene f.eks. være klubbhus, garderobe, garasje, vanningsanlegg og parkeringsareal.

Kartforretningsplikten oppstår når det er behov for å inngå leieavtale eller behov for å pantsette anlegget for seg. Et eventuelt vedtak om å regulere et areal til golfformål, utløser i seg selv ikke krav om kartforretning.

Miljøverndepartementet ønsker ikke å uttale seg om de privatrettslige konsekvensene dersom en leieavtale eller intensjonsavtale om leie ikke blir fulgt opp med en kartforretning. Vi vil likevel peke på at kartforretningen kan rekvireres av grunneier så vel som leietaker. Den som rekvirerer forretningen vil være ansvarlig for å betale gebyr for forretningen. Det kan derfor være en fordel om partene i forkant avklarer seg i mellom hvem som skal rekvirere forretningen og betale gebyrene.

Plikt til å utstede målebrev etter delingsloven

08/01573 020508

Sammendrag: Dersom kommunen ikke gjennomfører skylddelingsforretning innen de gjeldende frister, kan fylkesmannen gjennomføre forretningene for kommunenes regning. Departementet antar at det må foreligge purring fra rekvirenten før fylkesmannen anvender bestemmelsen i en konkret sak.

Miljøverndepartementet viser til vedlagt brev 9. april 2008 fra advokat Kjetil Kvammen til Kommunaldepartementet. Kvammen klager i brevet på mangelfull saksbehandling i Møre og Romsdal fylke vedrørende hans henvendelse til fylket 3. oktober 2007. Kommunaldepartementet har sendt saken til oss for behandling.

Vi ber Møre og Romsdal fylke besvare henvendelsen.

I utgangspunktet gjelder saken en henvendelse til Sykkylven kommune 18. september 2007 med begjæring om at kommunen erkjenner en forsømt

plikt etter delingsloven § 2-6 til å utstede målebrev over grunneiendommen gnr. 17 bnr. 186. Kvammen opplyser at grunneiendommen ble fradelte ved midlertidig forretning i 1974, men at eiendommen ikke ble oppmålt.

Reglene på det området saken gjelder, går fram av lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven), jf. lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning § 12a. Loven trådte i kraft 1. januar 1980. Før denne tiden gjaldt regler i lov 18. juni 1965 nr. 7 bygningsloven og lov 20. august

1909 nr. 2 om skylddeling.

Vi går ut i fra, på bakgrunn av henvendelsen, at vedkommende eiendom i 1974 lå innenfor virkeområdet til bygningsloven § 62 første ledd om oppmåling, og at saken således gjelder en begjæring om skylddelingsforretning kombinert med kartforretning etter bygningsloven.

Daværende tinglysingslov § 12a første ledd andre punktum åpnet for at det kunne bestemmes ved vedtekt etter bygningsloven at tinglysning kunne foretas når det blir vist attest fra oppmålingsmyndigheten om at kart- og oppmålingsforretning var begjært. Vi har ikke oversikt over hvilke vedtekter som gjaldt for Sykkylven kommune i 1974, men antar at det forelå slike vedtekter. I mange kommuner vil slike vedtekter også kunne være fastsatt med hjemmel i foregående lov 22. februar 1924 om bygningsvesenet.

Ved iverksettingen av delingsloven i 1980 ble det fastsatt overgangsbestemmelser for denne type saker, jf. forskrift 19. oktober 1979 *til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven). Del. av myndighet.*

Forskriften punkt 24.32 lyder:

Forretning ved deling av eiendom og forretning ved bortfeste av del av eiendom, (jfr. bygningsloven § 62 og skylddelingsloven) gjennomføres etter reglene i delingsloven.

Skylddelingsforretning rekvirert hos lensmannen og som ikke kommer inn under bygningslovens bestemmelser om måleplikt, gjennomføres etter reglene i skylddelingsloven.

Forskriften punkt 24.4 første ledd lyder:

Der det i 1980 eller tidligere er gitt attest for midlertidig forretning skal fullstendig forretning være gjennomført i løpet av 1983. Fristen er 1 år lenger i kommuner med under 5.000 innbyggere.

Vi antar at attest som var nevnt i daværende tinglysingslov § 12a første ledd andre punktum vedrørende skylddelingsforretning kombinert med kartforretning etter bygningsloven, kan komme inn under begrepet "attest for midlertidig forretning" nevnt i forskriften punkt 24.4. Fristen for å fullføre forretningen var for Sykkylven kommune i så fall 1. januar 1984 dersom det ikke forelå søknad fra kommunen til fylkesmannen om fristforlengelse, jf. forskriften punkt 2.4 og 24.4 tredje ledd.

Den ordinære fristen for fullføring av kart- og delingsforretninger er ellers tre år, jf. forskriften punkt 2.4 første ledd:

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig og underskrevet seinest tre år etter at midlertidig forretning er holdt (attest underskrevet).

Dersom kommunen ikke gjennomfører forretningene innen de nevnte frister, kan fylkesmannen gjennomføre forretningene for kommunenes regning, jf. forskriften punkt 2.4 fjerde ledd.

Vi vil for orden skyld gjøre oppmerksom på at det ikke uten videre vil være riktig å anvende bestemmelsen i forskriften punkt 2.4 fjerde ledd på individuelle saker. Departementet antar at det må foreligge puring fra rekvirenten før fylkesmannen anvender bestemmelsen i en konkret sak. Andre henvendelser kan imidlertid gi grunnlag for å vurdere praktiseringen av delingsloven mer generelt i kommunen særlig med tanke på antall ufullførte forretninger eldre enn tre år. Vi anbefaler fylkesmannen å søke bistand fra Statens kartverk vedrørende slike undersøkelser. Statens kartverk vil også kunne bistå med veiledning og forslag til tiltak. Gjennomføring av utestående forretninger for kommunens regning er bare ett av flere mulige tiltak for å spore kommunen til en bedre praktisering. Vi vil spesielt peke på mulighetene for å styrke kommunenes kapasitet og kompetanse innefor delingsloven gjennom interkommunalt samarbeid.

Delingsloven og forholdet til selvkost

07/02033 310707

Sammendrag:

Kommunen må for det første forsikre seg om at de samlede gebyrinntektene for tjenesteområdet ikke overstiger de samlede kostnadene.

Kommunen må dernest utforme gebyrregulativet slik at gebyret i en konkret sak ikke på en urimelig måte overstiger de faktiske (faste og variable) kostnadene i sakens anledning. Departementet antar likevel at kommunen kan utforme gebyrregulativet med stor frihet på dette punktet, og at det således må foreligge en vesentlig beløpsdifferanse i forhold til de faktiske kostnadene før et gebyr må regnes som ugyldig. Kommunen har således anledning til en viss form for krysssubsidiert mellom enkeltsaker og mellom sakstyper. Kommunen trenger ikke å foreta individuelle etterkalkyler umiddelbart etter at den enkelte saken er avsluttet. Det er tilstrekkelig om kommunen med noe mellomrom kontrollerer mer generelt om regulativet fungerer etter intensjonene.

Miljøverndepartementet viser til ... der De ber om en avklaring av hvordan selvkost skal beregnes etter delingsloven på bakgrunn dom i Høyesterett 26. oktober 2004, jf. Rt-2004 s. 1603. De spør bl.a. om det er mulig å innrømme kvantumsrabatt ved oppmåling av mange hyttetomter samtidig.

Det framgår av forarbeidene til delingsloven at kommunen har adgang til å fastsette gebyr som dekker omkostningene kommunen har med forretningen, jf. Ot. prp. nr. 50 (1977-78) merknad til § 5-2. Samme sted viser til skylddelingsutvalget som uttalte at man kunne tenke seg en finansiering med et beskjedent gebyr for å ta saken under behandling og dertil betaling etter regning for de faktiske arbeidet med den enkelte sak. Utvalget konkluderte imidlertid med at en realistisk betaling ville føre til nokså uberegnelige utslag for den enkelte grunneier, og antok at det burde brukes en fast gebyrtariff som dekker de gjennomsnittlige omkostninger for mer eller mindre spesifiserte kategorier av forretninger, f.eks. arealklasser eller grenselengder, jf. NOU 1973: 31 kap. VIII nr. 9 s. 25. Ved lovendring 5. juni 1981 nr. 50 ble det presisert at gebyrene ikke bare skulle kunne dekke kart- og delingsforretningene som sådan, men også annet arbeid etter loven. Ved lovendring 4. august 1995 nr. 55 ble henvisningen til selvkostprinsippet presisert, jf. Ot. prp. nr. 47 (1994-95) merknad til § 5-2.

Saken som stod for Høyesterett gjaldt et stort utbyggsareal på ca. 356 dekar. Kommunen hadde brukt ca. 200 timer på arbeidet. Basert på en timesats på kr. 940 ville dette gitt et gebyr på i underkant av kr. 200.000. Kommunen beregnet i stedet et gebyr basert

på størrelsen av arealet, og kom til ca. 1,1 mill. kr.

Et flertall på tre dommere mente at et slikt gebyr var ugyldig. Flertallet aksepterte at kommunen baserte gebyrberegningen på arealet, men mente at kommunen i så fall måtte bruke satser som tok større hensyn til de gjennomsnittlige kostnadene slik at gebyret kom nærmere de faktiske kostnadene også for så store areal. Mindretallet på to dommere viste til at de samlede kostnadene kommunen hadde på saksområdet oversteg de samlede gebyrinntektene. Mindretallet mente at delingsloven gir kommunene stor frihet til å basere gebyrregulativet på ulike beregningsmåter så lenge de samlede gebyrinntektene ikke overstiger de samlede kostnadene, og at gebyret i den konkrete saken derfor ikke kunne anses å være ugyldig.

Departementet anbefaler på bakgrunn av Høyesteretts dom at kommunene legger følgende til grunn når de vedtar sine gebyrregulativer for arbeider etter delingsloven:

Kommunen må for det første forsikre seg om at de samlede gebyrinntektene for tjenesteområdet ikke overstiger de samlede kostnadene. Departementet antar at kommunen i den forbindelse med fordel kan basere sine kalkyler på Kommunaldepartementets rundskriv H-2140 *Nye retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester*.

Kommunen må dernest utforme gebyrregulativet slik at gebyret i en konkret sak ikke på en urimelig måte overstiger de faktiske (faste og variable) kostnadene

i sakens anledning. Departementet antar at kommunen kan utforme gebyrregulativet med stor frihet på dette punktet, og at det således må foreligge en vesentlig beløpsdifferanse i forhold til de faktiske kostnadene før et gebyr må regnes som ugyldig. Departementet konstaterer at det i saken som stod for Høyesterett, forelå et betydelig avvik regnet både relativt og i absolutt størrelse. Departementet antar at kommunene fortsatt vil ha anledning til en viss form for krysssubsidiert mellom enkeltsaker og mellom sakstyper. Departementet antar derfor at det ikke er nødvendig at kommunen foretar individuelle etterkalkyler umiddelbart etter at den enkelte saken er avsluttet, men at det er tilstrekkelig om kommunen med noe mellomrom kontrollerer mer generelt om regulativet fungerer etter intensjonene. Dersom kommunen ordinært ikke benytter timeregistrering, bør kommunen fra tid til annen foreta former for tidsregistrering for å kontrollere at ønsket samsvar mellom gebyrsatsene og faktiske kostnader blir opprettholdt, bl.a. for å fange opp endringer i produktiviteten på ulike sakstyper.

Det burde ikke være noe i veien for at kommunen innarbeide former for kvantumsrabatt i gebyrregulativet dersom dette gjør at gebyret i store saker bedre kommer i overensstemmelse med sakens faktiske kostnader. Ved bruk av rabatter er det viktig at kommunen har et system som sikrer at like saker blir behandlet likt.

I det konkrete tilfelle De viser til har kommunens regulativ ingen bestemmelser om rabatt. I et slikt tilfelle er vi tvilende til om kommunen uten videre kan gi rabatt. På den annen side har vedkommende kommune en bestemmelse om urimelig gebyr. Bestemmelsen åpner for å fastsette gebyret på skjønsmessig grunnlag og kan vel fungere på samme måte som en rabattbestemmelse i saker som ellers ville gitt et urimelig gebyr.

Vi viser dessuten til omtale av Høyesteretts dom i Ot.prp. nr. 57 (2006-2007) om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering o.a., jf. kap. 5.1 merknadene til § 32 s. 11.

Klage på vedtak om avvisning av klage på utformingen av et målebrev

08/00177 170408

Sammendrag:

Målebrevet er et bevis for hvilke opplysninger som er framkommet ved kartforretningen. Kommunen skal ikke påføre opplysninger på målebrevet som ikke er framlagt under forretningen, eller som ikke er et resultat av bestyrers oppmåling basert på de grenser som ble påvist under forretningen. Dersom kommunen mener det er riktig å føye til opplysninger, krever dette særskilt aktpågivenhet ved saksbehandlingen. Kommunen bør i så fall vurdere om forvaltningslovens bestemmelse om forhåndsvarsling bør anvendes.

Miljøverndepartementet viser til ... der Fylkesmannen oversender klage fra ... Klagen er framsatt 3. januar 2008, og gjelder Fylkesmannens vedtak 5. desember 2008 om å avvise klage på utformingen av et målebrev.

Miljøverndepartementet opphever Fylkesmannens vedtak om å avvise saken, og hjemviser klagen for ny behandling.

Vi ber Fylkesmannen orientere partene om departementets vedtak.

Bakgrunn

Saken gjelder en passus i målebrevet for bruksnummer (bnr.) 25. Klageren er eier av naboeiendommen

som har bnr. 565. Alle bruksnummer i saken hører inn under samme gårdsnummer ...

11. oktober 1993 ble det holdt kartforretning over bnr. 25. Bnr. 25 grenser til flere eiendommer, bl.a. bnr. 565. Rekvirent av forretningen var eier av bnr. 25. Klageren var til stede ved forretningen som eier av bnr. 565. Målebrevet ble utstedt 14. januar 1999, og kartforretningen var med det fullført.

Målebrevet er påført følgende passus:

”Til eiendommen hører også sjøgrunn (mellom pkt. 45 og 49) så langt ut som privat eiendomsrett går. Retningen på eiendomsgrensene ut i sjøen er vist på målebrevskartet.”

Departementet legger til grunn at eier av bnr. 565 ikke ble underrettet om det utstedte målebrevet, men

først ble kjent med innholdet i målebrevet i 2007. Gjeldende regelverk har ikke krav om underretning av eiere av naboeiendommer ut over det som framgår av innkallingen til kartforretningen.

Eier av bnr. 565 ved advokat klager på målebrevets utforming i brev 23. august 2007. Klageren mener at nevnte passus verken har dekning i dokumenter eller avtaler. Det er heller ikke lagt fram dokumentasjon for at det er dekning for passusen i protokollen fra forretningen.

Departementet legger til grunn at klagen ble satt fram under 3 uker etter at klageren ble klar over målebrevets utforming, men på den annen side over åtte år etter at forretning ble fullført.

Klagen ble ikke behandlet av kommunen.

Fylkesmannen fattet 5. desember 2007 vedtak om å avvise klagen da det har gått mer enn ett år etter at vedtaket ble fattet, slik at det ikke kan gis oppreisning for fristoversittelse.

Klageren klager 3. januar 2008 på avvisningsvedtaket. Fylkesmannen vurderer at klagen er framsatt i tide. Fylkesmannen opprettholder sitt syn i saken, og henviser til forvaltningslovens absolutte klagefrist på ett år. Fylkesmannen oversender 11. januar 2008 klagen på avvisningsvedtaket til Miljøverndepartementet for behandling.

Miljøverndepartementets vurdering

Forvaltningsloven § 31 tredje ledd slår fast at en klage ikke kan tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet. Geir Woxholth (Forvaltningsloven, Oslo 1999, s. 409-409) mener at dette innebærer at klageretten bortfaller ett år etter at et vedtak er truffet også der klagefristen aldri har begynt å løpe. Lovavdelingen kommer i en uttalelse fra 20. januar 2000 til motsatt konklusjon, dvs. at regelen i tredje ledd bare gjelder der en klagefrist er oversittet.

Departementet slutter seg i dette konkrete tilfellet til Lovavdelingens konklusjon, og vurderer det slik at ett-årsfristen ikke har begynt å løpe så lenge partene ikke er underrettet om målebrevet. Etter departementets vurdering vil partene normalt bli underrettet om bestyrers konklusjoner under forretningen. Den foreliggende saken gjelder imidlertid en tilføyelse til målebrevet som det påstås ikke ble framlagt under selve forretningen, og som partene ikke er underrettet om.

Departementet mener at partene må varsles om en slik tilføyelse. Departementet legger vekt på at registrerte opplysninger bør være riktig så langt som råd er. Når rutinene for kartforretninger baserer seg på at bare rekvirenten får tilsendt målebrevet, forutsetter det at øvrige parter må kunne legge til grunn at målebrevet er utformet i samsvar med hva som ble opplyst under forretningen. Departementet ser ikke bort fra at noen forretninger forløper på en slik måte at rimelig aktsomhet fra en part innebærer at vedkommende bør forhøre seg med kommunen om når målebrevet vil bli utstedt og gjør seg kjent med målebrevets innhold, men departementet kan ikke se at det foreligger slike omstendigheter i dette tilfellet.

Departementet mener derfor at klagen skal undergis realitetsbehandling.

Departementet fatter i tråd med dette vedtak som opphever Fylkesmannens avvisningsvedtak 11. januar 2008, og hjemviser klagen for ny behandling.

Departementet viser til delingsloven § 1-6 om klage, jf. forvaltningsloven kapittel IV.

Supplerende vurderinger

Departementet finner i dette tilfellet grunn til å gi supplerende veiledning vedrørende saker der kommunen eller Fylkesmannen kommer fram til at et målebrev er påført opplysninger om grenseforløp eller eiendomsforhold ut i sjø som ikke er framlagt under forretningen.

Departementet understreker at målebrevet er et bevis for hvilke opplysninger som er framkommet ved forretningen. Kommunen skal ikke påføre opplysninger på målebrevet som ikke er framlagt under forretningen, eller som ikke er et resultat av bestyrers oppmåling basert på de grenser som ble påvist under forretningen. Dersom kommunen mener det er riktig å føye til opplysninger, krever dette særskilt aktpågi-venhet ved saksbehandlingen. Kommunen bør i så fall vurdere om forvaltningslovens bestemmelse om forhåndsvarsling bør anvendes.

Dersom det ved behandling av klage viser seg at målebrevet er påført gale opplysninger som det ikke er dekning for i forretningen, bør kommunen rette målebrevet. Rettingen skjer ved ny påtegning på det eksemplar av målebrevet som kommunen har i sitt arkiv. Partene skal orienteres om dette, og få kopi av det korrigerede målebrevet. Det korrigerede målebrevet skal ikke sendes til tinglysing.

Nærmere regler om retting av målebrev framgår av forskrift 19. oktober 1979 nr. 4 til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven), kapittel 20 og 23.

Departementet minner om at grunnbokens positive troverdighet ikke omfatter faktiske opplysninger om grenser og arealangivelser som fremgår av målebrevet.

Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 – "type 3-tilfeller"

07/02868 300408

Sammendrag:

Miljøverndepartementet fant i en konkret sak grunnlag for å tilkjenne saksomkostnader i et "gruppe 3-tilfelle", i samsvar med Sivilombudsmannens forståelse av loven. Det vises for øvrig til Ombudsmannens uttalelse av 23.08.2007 i sak 2005/989 og Justisdepartementets brev av 05.03.2008.

Det vises til Deres brev datert 30.08.2007 der det bes om Miljøverndepartementets avklaring av hvordan embetet skal forholde seg til Sivilombudsmannens uttalelse av 23.08.2007 i sak 2005/989.

Miljøverndepartementet har bedt om Justisdepartementets syn på Sivilombudsmannens uttalelse, herunder spørsmålet om sistnevnte uttalelse gir grunnlag for å endre forvaltningspraksis. Det vises i denne forbindelse til kopi av Justisdepartementets svarbrev datert 05.03.2008, som følger vedlagt.

Miljøverndepartementets vurdering

Sivilombudsmannens uttalelse av 23.08.2007 avviker fra Justisdepartementets tidligere tolkningsuttalelser vedrørende forvaltningsloven § 36, jf. brev av 13.12.2006 og 02.09.2003.

Justisdepartementet uttaler i brevet av 05.03.2008 at det standpunktet departementet tidligere har inntatt, rettskildemessig har de beste grunner for seg.

Miljøverndepartementet viser til ovennevnte uoverensstemmelse og fremhever at en endelig avklaring

av rettssituasjonen og tolkningen av forvaltningsloven § 36 hører inn under domstolene.

Miljøverndepartementet viser til lov om Stortingets ombudsmann for forvaltningen § 10 som fastslår at Ombudsmannen har rett til å uttale sin mening om forhold som går inn under hans arbeidsområde. De undersøkelser som Ombudsmannen gjør kan resultere i kritikk av, henstillinger til og anbefalinger overfor myndighetene.

På bakgrunn av at Justisdepartementets lovforståelse åpner for at det fortsatt kan utøves et skjønn i denne typen saker, og at utgangspunktet er at forvaltning skal følge Sivilombudsmannens anbefalinger, har Miljøverndepartementet etter en samlet vurdering kommet til at saksomkostninger bør tilkjennes i denne saken.

På bakgrunn av Justisdepartementets brev legger Miljøverndepartementet til grunn at innholdet og utformingen av reglene om saksomkostninger i forvaltningssaker vil bli vurdert ved den forestående revisjonen av forvaltningsloven.

Avslag på søknad om dekning av saksomkostninger – eget arbeid

08/02044 020908

Sammendrag:

Vesentlighetskriteriet innebærer visse begrensninger i dekningen. Partens tap som følge av tidsspille og lignende dekkes eksempelvis ikke. En part har heller ikke krav på dekning av godtgjørelse for eget arbeid med saken.

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 23.05.2008.

Saken gjelder klage over fylkesmannens vedtak av 23.04.2008 om avslag på søknad om dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36.

Sakens bakgrunn

Mandal kommune avsto den 14.06.2007 søknad om utvidelse av brygge på gnr. 75, bnr. 37 Skjebstad. Den aktuelle eiendommen eies av Hege Thorkildsen, Ragnhild Andersen og Dag Johnsen. På vegne av eierne påklaget Dag Johnsen avslaget i brev av 20.09.2007.

Fylkesmannen i Vest-Agder opphevet vedtaket den 10.03.2008 på grunn av saksbehandlingsfeil, og saken ble returnert kommunen for ny behandling.

I brev datert 27.03.2008 fremmet Dag Johnsen krav om dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 med kr. 45.000,-.

Fylkesmannen avsto søknaden den 23.04.2008, under henvisning til at Johnsens arbeid med klagen ikke er gjort i egenskap av advokat, og at det derfor ikke er påløpt vesentlige kostnader til advokatbistand. Siden Johnsen er part i saken anses hans arbeid som partens eget arbeid med saken.

Fylkesmannens avslag er påklaget av Dag Johnsen i brev av 13.05.2008.

Miljøverndepartementets vurdering

Forvaltningsloven (fvl.) § 36 første ledd lyder som følger:

”Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre

særlige forhold taler mot det.”

Hovedregelen innebærer at en part skal få dekket vesentlige og nødvendige saksomkostninger ved enhver endring av enkeltvedtak til gunst for vedkommende. Spørsmålet er derfor om fylkesmannens opphevelse av avslaget på søknad om utvidelse av brygge innebærer at vedtaket er endret til gunst for parten.

I en sak fra Tvedestrand kommune om fradeling av parsell etter plan- og bygningsloven har Sivilombudsmannen uttalt seg om forståelsen av forvaltningsloven § 36, jf. Sak 2005/989. Fylkesmannen hadde i dette tilfellet opphevet kommunens avslag, og opphevelsen medførte ingen permanent eller midlertidig endring av rettstilstanden for klageren med hensyn til realiteten. Ombudsmannen kom til at saksomkostninger kunne kreves dekket i et slikt tilfelle. Uttalelsen avviker fra tidligere forvaltningspraksis, jf. Justisdepartementets tolkningsuttalelse av 02.09.2003.

Miljøverndepartementet viser til brev til Tvedestrand kommune av 30.04.2008, jf. vedlegg. Departementet viser her til at det foreligger en uoverensstemmelse mellom Sivilombudsmannen og Justisdepartementet, hva gjelder forståelsen av fvl. § 36 ved opphevelse av avslag. En endelig avklaring av rettssituasjonen hører således inn under domstolene.

Miljøverndepartementet antar at det foreligger en endring i klagerens favør i dette tilfellet. Det vises til at Justisdepartementets lovforståelse åpner for at det kan utøves et skjønn i denne type saker, og at forvaltningen som utgangspunkt skal følge Sivilombudsmannens uttalelser.

Det er kun vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket som skal dekkes etter fvl. § 36 første ledd. Vesentlighetskriteriet innebærer visse begrensninger i dekningen. Partens tap som følge av tidsspille og lignende dekkes eksempelvis ikke. En part har heller ikke krav på dekning av godtgjørelse for eget arbeid med saken.

Dag Johnsen er part i saken. Miljøverndepartementet legger derfor til grunn at Johnsens eget arbeid i anledning klagen ikke er dekningsmessig etter fvl. § 36 første ledd. Departementet mener at det faktum at Ragnhild Andersen og Hege Thorkildsen også er parter i saken ikke endrer på dette standpunktet.

Et eventuelt krav om erstatning etter de alminnelige erstatningsregler må fremsettes overfor Mandal kommune.

Vedtak

Miljøverndepartementet stadfester fylkesmannens vedtak av 23.04.2008 om ikke å innvilge kravet om saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36.

Klagen er etter dette endelig avgjort.

Dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 for tidsbruk etter at klagen er avsendt, samt morarenter

08/00658 010708

Sammendrag: Kostnader i forbindelse med å supplere og følge opp klagen kan anses for "nødvendig" etter fvl § 36. På grunn av urimelig lang saksbehandlingstid ble også av-savnsrenter tilkjent.

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Telemark datert 13.02.2008. Miljøverndepartementet beklager den lange saksbehandlingstiden.

Saken gjelder klage over fylkesmannens vedtak av 22.01.2008, om delvis avslag på søknad om dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36.

Sakens bakgrunn

Grimstad kommune vedtok den 20.06.2005, sak 053/05, endring av Reguleringsplan for Hauslandsanden. Kommunestyret vedtok i denne forbindelse bl.a. følgende bestemmelse i reguleringsbestemmelsene § 6: *"I forbindelse med senere byggesaksbehandling skal fare for sandflukt vurderes og vektlegges."*

Kommunens vedtak ble påklaget av bl.a. Strand Eiendom AS v/advokat Arve Lønnum. I klagen ble det bl.a. påpekt at reguleringsbestemmelsene § 6 er problematisk for gjennomføringen av planen.

Fylkesmannen i Telemark tok den del av klagen som gjelder reguleringsbestemmelsene § 6 til følge i vedtak datert 02.06.2006. Det vises i denne forbindelse til at den foreslåtte reguleringsbestemmelsen ikke har en entydig og forståelig form. Kommunen ble derfor bedt om å ta bestemmelsen opp til ny vurdering.

Klager har i brev av 21.06.2006 fremsatt krav om

dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 med kr. 30.188,-. Kravet ble delvis innvilget av fylkesmannen den 22.01.2008. Etter fylkesmannens mening er arbeid som er utført etter at klagen er avsendt ikke nødvendig for å få endret vedtaket, og saksomkostningskravet er derfor begrenset til kr. 7.875,-.

Fylkesmannens vedtak er påklaget av advokat Arve Lønnum i brev av 30.01.2008.

Miljøverndepartementets vurdering

Forvaltningsloven (fvl.) § 36 første ledd lyder som følger:

"Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det."

Hovedregelen innebærer at en part skal få dekket vesentlige og nødvendige saksomkostninger ved enhver endring av enkeltvedtak til gunst for vedkommende. Det er ingen forskjell på om endringen skjer av forvaltningsorganet selv, av overordnet organ eller av en særskilt klageinstans. Dersom endringen skjer etter klage eller henvendelse fra parten, er det ikke

noe vilkår at vedkommende har fått medhold fullt ut i sin klage. Kravet om at vedtaket er endret til gunst er oppfylt også der det bare er deler av vedtaket som blir endret, eller der klageren bare får delvis medhold.

Miljøverndepartementet legger til grunn at det foreligger en materiell endring i klagerens favør i dette tilfellet. Det vises til fylkesmannens vedtak av 02.06.2006, hvor klagen ble tatt til følge, hva gjelder anførselen knyttet til reguleringsbestemmelsene § 6. Departementet finner videre at utgiftene til advokatfirmaet Ræder må anses som vesentlige, jf. forarbeidene til forvaltningsloven § 36 (Ot.prp. nr. 3, 1976-77).

Det avgjørende spørsmålet er etter dette hvorvidt kostnadene ansees som nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl. § 36 første ledd. Av bestemmelsens forarbeider fremgår det at det i denne forbindelse skal legges vekt på feilens art og sakens vanskelighetsgrad, og at både de juridiske spørsmål og faktiske forhold skal vektlegges i denne vurderingen.

Vurderingen etter nødvendighetskriteriet tar utgangspunkt i partens subjektive oppfatning. Hvorvidt kostnadene har vært "nødvendige" må derfor avgjøres etter en konkret vurdering der det legges vesentlig vekt på hva parten selv og hans advokat med rimelighet har oppfattet som naturlig tiltak. Det kan således ikke kreves at utgiftene objektivt sett var nødvendige.

Fylkesmannen i Telemark har etter en konkret vurdering funnet grunnlag for å redusere det fremsatte saksomkostningskravet. Det uttales i denne forbindelse: *"Når det gjelder tidsbruk, må dekning av saksomkostnader begrenses til kr. 7.875 idet arbeid med saken etter klagen i brev 19.08.05 ikke har vært nødvendig for å få reguleringsbestemmelsen endret eller opphevet."*

Etter en samlet vurdering finner Miljøverndepartementet at den totale timebruk, dvs. 17 timer og 15 minutter fordelt på perioden fra 17.08.2005 til 07.04.2006, må anses nødvendig i henhold til fvl. § 36 første ledd. I motsetning til fylkesmannen finner således departementet ikke grunnlag for å redusere saksomkostningskravet i medhold av nødvendighetskriteriet. Departementet legger til grunn at klageren og hans advokat i dette tilfellet fant det nødvendig å supplere og følge opp klagen fremmet i

brev av 19.08.2005, og at nødvendighetskriteriet i fvl. § 36 første ledd derfor må anses oppfylt.

I klagen av 30.01.2008 er det også fremsatt krav om avsavnsrenter. Det anføres i denne forbindelse at det foreligger erstatningsbetingende sendrektighet, idet det har tatt mer enn halvannet år å behandle kravet om dekning av saksomkostninger i første instans.

Sivilombudsmannen har i Årsmeldingen 2004 s. 240 kommet til at en kompensasjon for avsavnsrente etter forholdene kan anses som "nødvendige" omkostninger. Ombudsmannen la til grunn at kravet om avsavnsrenter i realiteten er et krav om dekning av kapitalkostnader, og det ble ikke funnet grunnlag for å behandle denne type kostnader annerledes enn andre kostnader forbundet med saken. Kravet om avsavnsrenter må derfor vurderes konkret opp mot vilkårene i fvl. § 36.

Miljøverndepartementet legger til grunn at Fylkesmannen i Telemark brukte urimelig lang tid på å behandle det aktuelle saksomkostningskravet. Den urimelig lange saksbehandlingstiden tilsier etter departementets syn at kapitalkostnaden i form av rentetap må anses som uunngåelig og nødvendig. Departementet legger videre til grunn at vesentlighetskriteriet er oppfylt. Etter en samlet vurdering tilkjennes avsavnsrenter for 1 år med en rente på 4,5 %. Avsavnsrenter tilkjennes etter dette med kr. 1.358,-.

Vedtak

Miljøverndepartementet omgjør fylkesmannens vedtak av 22.01.2008.

I medhold av forvaltningsloven § 36 første ledd tilkjennes klageren dekning av saksomkostninger med kr. 30.188,- og avsavnsrenter med kr. 1.358,-.

Beløpet dekkes over Miljøverndepartementets budsjettpost 14001251 og vil bli utbetalt etter innsendelse av kontonummer.

Klagen er etter dette endelig avgjort.

Avslag på krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36- "nødvendighetskriteriet"

07/01248 071008

Sammendrag:

Miljøverndepartementet la til grunn at de pådratte kostnadene ikke sto i noe rimelig forhold til betydningen, omfanget og vanskelighetsgraden av den delen av saken hvor parten hadde vunnet frem. Det ble ved vurderingen lagt avgjørende vekt på rimelighetshensyn, at endringen til gunst for partene skyldes endret skjønnsutøvelse fra fylkesmannens side, og at de øvrige klageanførsler ikke hadde ført frem.

Det vises til Sivilombudsmannens uttalelse av 24.06.2008 i sak 2007/1360.

Saken gjelder klage over fylkesmannens vedtak av 20.03.2007, vedrørende avslag på søknad om dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36. Miljøverndepartementet vil i det følgende foreta en ny behandling av saken på bakgrunn av uttalelsen fra Sivilombudsmannen.

Sakens bakgrunn

I oktober 2005 ble det søkt om etterfølgende godkjenning av ulovlig utført arbeid. Det ble i denne forbindelse søkt om tillatelse til utvidelse av en brygge i Førlandsfjorden med ca. 47 m². Søknaden forutsatte at det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 17-2. Tysvær kommune avsto søknaden den 08.12.2005, og vedtaket ble påklaget av tiltakshaverne v/advokat Kim Robert Danielsen den 03.01.2006.

Ved vedtak datert 12.02.2007 omgjorde Fylkesmannen i Rogaland kommunens vedtak. Det ble gitt dispensasjon til en mindre utvidelse av bryggen med 15 m², og klagen ble således tatt delvis til følge.

Klagerne, v/advokat Danielsen, har i brev av 27.02.2007 fremsatt krav om dekning av saksomkostninger med kr. 39.600 + mva etter forvaltningsloven § 36. Kravet ble avslått av fylkesmannen den 20.03.2007. Etter fylkesmannens mening er det ikke grunnlag for å tilkjenne saksomkostninger fordi "andre særlige forhold taler mot det". Fylkesmannens avslag ble påklaget til Miljøverndepartementet i brev av 23.03.2007.

Miljøverndepartementet vedtok den 01.06.2007 delvis dekning av kravet med kr. 16.500,-. Sivilombudsmannen har i brev av 24.06.2008 uttalt at Miljøverndepartementets begrunnelse i vedtaket

ikke synes å stemme overens med den etterfølgende forklaringen departementet har gitt ombudsmannen. Etter ombudsmannens mening er det "begrunnet tvil" om forhold av betydning i saken, og det bes derfor om at departementet vurderer saken på nytt. Ombudsmannen presiserer imidlertid at han kun har villet uttrykke tvil om holdbarheten av den anførte begrunnelsen for vedtaket og ikke vedtakets innhold og omkostningsbeløpets størrelse.

Miljøverndepartementets vurdering

Det er fremsatt krav om dekning av utgifter til Advokatfirmaet Kjær med kr. 39.600 + mva. Medgått timeantall i anledning klagen er oppgitt til totalt 33 timer. Miljøverndepartementet forutsetter at saksomkostningskravet er reelt.

Forvaltningsloven § 36, første ledd lyder som følger:

"Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det."

Hovedregelen innebærer at en part skal få dekket vesentlige og nødvendige saksomkostninger ved enhver endring av enkeltvedtak til gunst for vedkommende. Det er ingen forskjell på om endringen skjer av forvaltningsorganet selv, av overordnet organ eller av en særskilt klageinstans. Dersom endringen skjer etter klage eller henvendelse fra parten, er det ikke noe vilkår at vedkommende har fått medhold fullt ut i sin klage. Kravet om at vedtaket er endret til gunst er oppfylt også der det bare er deler av vedtaket som blir endret, eller der klageren bare får delvis medhold.

Miljøverndepartementet legger til grunn at det foreligger en materiell endring i klagerens favør i dette

tilfellet, selv om klagen bare delvis er tatt til følge. Det vises til fylkesmannens vedtak av 12.02.2007, hvor det ble gitt dispensasjon til utvidelse av brygge på nordsiden av naustet med 15 m². Departementet finner videre at utgiftene til advokat Kim Robert Danielsen må anses som vesentlige, jf. forarbeidene til forvaltningsloven § 36 (Ot.prp. nr. 3, 1976-77) som fastslår at § 36 først og fremst omfatter advokatutgifter eller utgifter til annen sakkyndig hjelp.

Det avgjørende spørsmålet er etter dette hvorvidt kostnadene anses som nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl. § 36 første ledd. Av bestemmelsens forarbeider fremgår det at det i denne forbindelse skal legges vekt på feilens art og sakens vanskelighetsgrad, og at både de juridiske spørsmål og faktiske forhold skal vektlegges i denne vurderingen.

Vurderingen etter nødvendighetskriteriet tar utgangspunkt i partens subjektive oppfatning. Hvorvidt kostnadene har vært "nødvendige" må derfor avgjøres etter en konkret vurdering der det legges vesentlig vekt på hva parten selv og hans advokat med rimelighet har oppfattet som naturlig tiltak. Det kan således ikke kreves at utgiftene objektivt sett var nødvendige.

Miljøverndepartementet påpeker videre at det kun er utgifter som har årsakssammenheng med det forhold at kommunens vedtak ble endret, som kan dekkes etter forvaltningsloven § 36, jf. Justisdepartementets uttalelse i sak 2005/07958. Bedømmelsen har i stor grad et element av skjønn, og vurderingen kompliseres ytterligere i denne saken fordi det kun er deler av vedtaket som er endret til partens gunst. Det vises i denne forbindelse til "Alminnelig forvaltningsrett" av Hans Petter Graver, 3. utgave 2007, s. 563 flg:

"Dersom endring skjer etter klage..., er det ikke noe vilkår at parten har fått medhold fullt ut i sin klage. Kravet til at vedtaket er endret, er oppfylt også der det bare er deler av vedtaket som blir endret, eller der klageren bare får delvis medhold. Hvor det bare er deler av klagen som har ført til endring, må det foretas en skjønnsmessig deling av hvilke av partens kostnader som knytter seg til hvilke deler av klagen. Kostnader i forbindelse med klagepunkter som ikke har vunnet frem skal ikke dekkes."

Departementet viser til at kriteriet "særlige grunner" i plan- og bygningsloven § 7 anses som en del av det frie forvaltningsskjønn, jf. Rt. 2007 s. 257 "Trallfa Forus IV". Fylkesmannens endring skyldes endret skjønnsutøvelse etter § 7. Det vises i denne forbindelse til fylkesmannens begrunnelse på s. 10 i vedtaket av 12.02.2007:

"Sjøl om Fylkesmannen skal leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf fvl § 34, 2.ledd, har vi kome fram til eit noko anna resultat enn kommunen ved vår dispensasjonsvurdering. Konklusjonen på vår dispensasjonsvurdering er likevel ikkje vesentleg ulik kommunen sin konklusjon, i og med at vi støtter kommunen i at ein stor del av omsøkt utviding (32m²) ikkje bør godkjennast. Vi er samd med kommunen i at det er gitt signal gjennom nasjonal politikk om ei innstramming av praksis for når det blir gitt dispensasjon frå pbl § 17-2, og at kommuneplanens føresegner for område vist som spreidd naust/byggjeområde naust bør være normdannande for kva det blir gitt dispensasjon til i andre områder i kommunen."

Kommunens avslag på søknad om dispensasjon ble påklaget av advokat Kim-Robert Danielsen i brev av 03.01.2006. Klagen er ytterligere utdypet i brev av 03.02.2006, 07.03.2006, 19.06.2006, 24.07.2006, 02.08.2006, 28.09.2006, 20.10.2006, samt diverse e-post. Av sakens dokumenter fremgår det at advokat Danielsen har brukt betydelig tid på å innhente informasjon vedrørende sammenliknbare eiendommer i området, kritisere kommunens saksbehandling, anmode kommunen om å følge opp ulovligheter i området og redegjøre for Georg Tycho Storesunds personlige forhold. I tillegg til anførselen om uriktig skjønnsutøvelse, er det fremlagt påstand om ugyldighet som følge av saksbehandlingsfeil, feil rettsanvendelse, usaklig forskjellsbehandling og sterk urimelighet. Som nevnt over skyldes fylkesmannens endring endret skjønnsutøvelse etter pbl. § 7. Som klageinstans kan fylkesmannen overprøve kommunens frie skjønn, og fylkesmannen har i denne saken vurdert bryggen på nordsiden av naustet på en annen måte enn kommunen i forhold til bl.a. landskapshensyn og privatiseringseffekt. Klagerens øvrige anførsler har ikke ført frem.

Justisdepartementets lovavdeling har i brev av 18.01.2006 uttalt som følger:

"I noen situasjoner vil det være klart at parten har argumentert langs en linje som ikke har hatt betydning for endringen av vedtaket. Etter en konkret vurdering vil det i slike tilfeller være adgang til å avslå dekning fordi utgiftene ikke har vært "nødvendige"."

Videre fremgår følgende av Rundskriv om endringer i forvaltningsloven m.v. G-37/95, 2.15 bokstav c):

"Det må legges til grunn at vesentlighetskriteriet og nødvendighetskriteriet reiser nye spørsmål i saker hvor endringen skyldes endret skjønnsutøvelse, særlig i saker hvor parten har hatt utgifter til bistand fra advokater, sakkyndige mv. Ved vurderingen av om slik bistand har vært nødvendig, må det fortsatt legges vesentlig vekt på sakens vanskelighetsgrad og om saken har et komplisert

faktum eller reiser kompliserte juridiske spørsmål. I saker hvor endringen skyldes endret skjønnsutøvelse, må det vurderes om bistanden har vært nødvendig for å vinne frem på dette grunnlaget. Det foreligger så langt ikke erfaringsmateriale som gir grunnlag for å si noe mer generelt om disse spørsmålene og forvaltningsorganene vil være henvist til å foreta en konkret vurdering av nødvendighetsspørsmålet fra sak til sak.”

Miljøverndepartementet legger etter dette til grunn at de pådratte kostnadene som kreves dekket ikke står i noe rimelig forhold til betydningen, omfanget og vanskelighetsgraden av den delen av saken hvor parten har vunnet frem i dette tilfellet. På denne bakgrunn finner departementet at kostnadene må settes ned til et beløp som er rimelig i forhold til betydningen, omfanget og vanskelighetsgraden av den delen av saken hvor parten har vunnet frem. Hvor stor reduksjonen blir, må nødvendigvis bero på et skjønn, jf. Justisdepartementets uttalelse i sak 99/20138.

Departementet finner etter en samlet vurdering grunnlag for å redusere det timeantall det gis dekning for til 1/3 av det oppgitte timeantall, dvs. 11

timer. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på rimelighetshensyn, at endringen til gunst for partene skyldes endret skjønnsutøvelse fra fylkesmannens side, og at de øvrige klageanførsler ikke har ført frem.

De samlede utgifter som dekkes etter forvaltningsloven § 36 utgjør etter dette kr. 13.200 + 3.300 (mva) = kr. 16.500,-.

Vedtak

Miljøverndepartementet omgjør fylkesmannens vedtak av 20.03.2007.

I medhold av forvaltningsloven § 36 første ledd tilkjennes klagerne dekning av saksomkostninger med kr. 16.500,- inkl. mva.

Beløpet dekkes over Miljøverndepartementets budsjettpost 14001251 og vil bli utbetalt etter innsendelse av kontonummer.

Klagen er etter dette endelig avgjort.

Overgang til ny plandel av plan- og bygningsloven

Ny plandel av plan- og bygningsloven (Lov 2008-06-27 nr. 71) ble vedtatt av Stortinget 5. juni 2008 og vil bli iverksatt fra 1. juli 2009. I perioden fram til iverksetting bør en ved planlegging i kommuner og fylkekommuner være oppmerksom på følgende:

1. Planer som blir lagt ut til offentlig ettersyn før ny lov er trådt i kraft.

Her har kommunene og fylkeskommunene en valgmulighet:

A. Planer kan ferdigbehandles etter gammel lov, selv om planvedtak fattes etter at ny lov har trådt i kraft. Det betyr at saksbehandlingsregler og planframstilling skal følge gammel lov. Dette er ikke til hinder for at kommunene eller fylkeskommunene benytter seg av elementer fra den nye loven (for eksempel planstrategier, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyser mv.), så lenge de ikke er i strid med bestemmelser i gammel lov.

Når det gjelder private reguleringsforslag har kommunen en frist på 12 uker etter at planforslaget er mottatt til å ta stilling til, og evt. legge det ut til offentlig ettersyn. Innsendte planer som ikke legges ut til offentlig ettersyn før loven trer i kraft skal behandles etter reglene i ny lov, jf. pkt. 1 foran. For private planforslag som kan forventes å bli oversendt kommunen etter 1. april 2009, bør kommunen avklare om disse kan regne med å bli tatt stilling til før ny lov trer i kraft.

B. Planer som vil bli vedtatt etter at ny lov er trådt i kraft kan behandles etter bestemmelsene i ny lov. Forutsetningene er de samme som under pkt. 2 nedenfor.

2. Planer som er påbegynt, og som vil bli lagt ut til offentlig ettersyn etter at ny lov er trådt i kraft.

Slike planer skal behandles etter bestemmelsene i ny lov. Det innebærer at bestemmelsene i ny lov

skal følges når det gjelder saksbehandlingsregler og planinnhold. Det gjøres spesielt oppmerksom på de nye kravene om risiko- og sårbarhetsanalyser ved alle planer for utbygging (§ 4-3) og kravet om planbeskrivelse (§ 4-2).

Det vil bli gitt en egen forskrift om hvordan de reglene i plan- og bygningsloven av 1985 som foreløpig ikke er endret skal virke sammen med de nye bestemmelsene i loven, jf. § 34-2 siste ledd. Når det gjelder private reguleringsplanforslag viser vi til at det etter den nye loven (kapittel 12) ikke vil være adgang for private til å fremme områderegulering uten at kommunen har gitt anledning til dette gjennom vedtak av oppstart og rammer for planarbeidet. For detaljreguleringer skal det holdes oppstartsmøte.

Den nye loven inneholder andre arealformålsbetegnelser enn dagens lov. Det vil bli utarbeidet en forskrift som fastlegger nærmere hvordan planer skal framstilles etter den nye loven. Denne vil foreligge når loven trer i kraft. Forslaget til forskrift vil bli sendt ut om kort tid. Inntil forskriften er fastsatt anbefales det å legge kodeverket i forslag til forskrift til grunn.

3. Veiledning

Departementet arbeider med veiledning om de nye planbestemmelsene som vil foreligge på departementets internettside før loven trer i kraft. Vi viser også til at det vil bli gjennomført samlinger i det enkelte fylke i samarbeid mellom fylkesmannen og fylkeskommunen for å gi ytterligere informasjon om den nye loven.

Nyheter:

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre gjelder fra 1. juli 2008

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-1 annet ledd har Kongen 27. juni 2008 fastsatt forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Forskriften gjelder i inntil 10 år fra 1. juli 2008, eller inntil den

avløses av regional planbestemmelse i henhold til § 8-5 i plandelen av ny plan- og bygningslov (lov av 27. juni 2008 nr. 71).

Som det fremgår av § 3 tredje ledd i den rikspolitiske bestemmelsen er fylkesmannen gitt myndighet til å forvalte forskriften.

Rettsavgjørelser 2007/2008

Parter	Rettsinstans	Twist	Resultat
Peggy og Lasse Moe (Fylkesmannen i Østfold)	Fredrikstad tingrett	Gyldigheten av fylkesmannsvedtak om farge på hytte.	Forlikt 03.03.08
Ingebrigt Kåre Fet Dommersnes (Fylkesmannen i Rogaland)	Ryfylke tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens avslag på søknad om dispensasjon fra pbl § 17-2 og LNF-reguleringen til oppføring av naust/hytte.	Dom 25.09.07. Staten frifunnet.
Arne Trond Klemsdal (Fylkesmannen i Østfold)	HR kjæremålsutvalg	Gyldigheten av forvaltningsvedtak, avslag på søknad om disp fra LNF for bruksendring av naust til fritidsbolig.	Dom Borgarting lagmannsrett 23.11.07. Staten frifunnet. Kjennelse 01.04.08 Saken nektet fremmet for Høyesterett.
Rita Blomquist m.fl (Fylkesmannen i Vestfold)	Larvik tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om rammetil-latelse til takterrasser på bryggeleiligheter.	Kjennelse 25.03.08 . Saken hevet som forlikt.
Ingrid Oddrun Lien (Fylkesmannen i Oppland)	Nord-Gudbrandsdal tingrett	Gyldighet av fylkesmannens vedtak i regulerings-sak. Lom kommune, reguleringplan for området "Kroken- Eggjalia – Kulihaugen".	Dom Eidsivating lagmannsrett 18.02.08. Staten frifunnet. Anke til HR avvist.
Janne Birgitte Aslaksrud (Fylkesmannen i Østfold)	Fredrikstad tingrett	Gyldighet av vilkår om farge i dispensasjonssak.	Hevet som forlikt ved tingrettens kjennelse 03.03.08
Tønnes Lura (Fylkesmannen i Rogaland)	Jæren tingrett	Gyldigheten av forvaltningsvedtak om plassering av hytte og uthus.	Dom 20.04.08. Staten frifunnet.
Eli Middborg (Fylkesmannen i Hordaland)	Gulating lagmannsrett	Gyldighet av fylkesmannens pålegg om riving av deler av brygge, platting og takutstikk.	Dom 07.07.08. Staten delvis tapt.
Torbjørn Peder Hestmo (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag)	Fosen tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak. Avslag på søknad om tilbygg til garasje. (dispensasjon).	Dom 12.08.08. Staten frifunnet.
Eiendoms-sanering AS (Fylkesmannen i Vestfold)	Agder lagmannsrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak i klagesak over reguleringsplan.	Dom 09.10.08. Staten frifunnet.
Dag Vilnes (Fylkesmannen i Vestfold)	Tønsberg tingrett	Gyldigheten av fylkesmannens vedtak om avslag på søknad om fradeling. Gyldigheten av reguleringsplan.	Dom 19.12.08. Staten frifunnet. Saken er delvis påanket.

Vedlegg

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

Nr 1/2008

1. Forord
2. Spørsmål om fradeling av utleiehytter – avklaring av planforemål
3. Avklaring av spørsmål om tilknytning av hytter til felles avløpsanlegg med hjemmel i plan- og bygningsloven
4. Krav om jordskifte - Plan- og bygningsloven § 26 første ledd, femte punktum
5. Bruk av reguleringsbestemmelser for å oppnå universell utforming i nye boligprosjekt
6. Reklameinnretninger som dispensasjonspliktige tiltak
Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og frist for ekspropriasjon
7. Åpningstider - forholdet mellom luftfartsloven og plan- og bygningsloven
8. Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen
9. Om friområde, friluftsområde og fellesområde
10. Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven
11. Forholdet mellom innløsningsreglene i tomtefestelova og plan- og bygningslova- Brev fra Justisdepartementet til Miljøverndepartementet av 19.06.07
12. Sivilombudsmannens uttalelse - Forlengelse av midlertidig bygge- og deleforbud
13. Rettsavgjørelser 2006/2007
14. Vedlegg

Nr 1/2007

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

Nr. 1/2005

1. Forord
2. Tidsfrister for bebyggelsesplaner
3. Om høringsfrister i dispensasjonssaker m.v.
4. Fylkesplaner avløser kjøpesenterstoppen - politikken ligger fast
5. Avvikling av rutinene om sentral høring av egen-godkjente kommuneplaner og kommunedelplaner
6. Plan- og bygningslovens § 7 – domstolenes prøvelsesrett i forhold til vilkåret ”særlige grunner”
7. Fylkesmannens behandling av klage på byggesaker som betinger dispensasjon fra arealplan
8. Beregning av utnyttelsesgrad for kjeller som er innredet til varig opphold
9. Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker
10. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter lang tids opphold i driften/bruken I
11. Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til PBL etter lang tids opphold i driften/bruken II
12. Spørsmål om anlegging av plener og sandstrender
13. Mindre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
14. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig etter plan- og bygningsloven og forholdet til konsesjonsloven
15. Pålegg om gjenplantning av trær i regulert område

16. Spørsmål om det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 kan gis reguleringsbestemmelser med krav om garanti for oppryddingsarbeid
17. Nærmere redegjørelse for innholdet av reguleringsformålene friluftsområde og fellesområde etter plan- og bygningsloven
18. Alternativ bruk av landbruksbygg og forholdet til plan- og bygningsloven
19. Hvem som kan kreve delingsforretning
20. Sivilombudsmannens uttalelse – Avslag på søknad om fradeling av hyttetomt
21. Fradeling til uendret bruk i regulerte områder
22. Søknad om fradeling til uendret bruk av boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet
24. Rettsavgjørelser 2004/2005

Nr. 1/2004

1. Forståelse av § 30 i plan- og bygningsloven om frister
2. Tidsfrister og sanksjoner ved overskridelse av fristene
3. Om bruk av innsigelse og klagerett - rundskriv T-2/2004
4. Tolkning av pbl § 23 nr 1 om hva som er "rimelig tid" for gjennomføring av en reguleringsplan
5. Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer ved behandling av klage i regulerings saker – adgang til oppheving av ugyldige vedtak
6. Overgangsbestemmelsen i forskrift T-1281 om konsekvensutredninger
7. Føresegner til reguleringsplan om masseuttak
8. Økonomiske vilkår for å gi samtykke etter plan- og bygningslovens § 33 annet ledd
9. Kombinasjon av reguleringsformål
10. Tilkopling av vann og kloakk i naust
11. Klage over fylkesmannens omgjørningsvedtak - spørsmål om befaring
12. Om bruk av bebyggelsesplaner på grunnlag av kommuneplanens arealdel
13. Endring av arealkategori etter offentlig ettersyn
14. Tolkning av plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1 "bygning,... som er nødvendig for ... fangst og fiskerinæringen"
15. Lovligheten av lokaliseringsbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel
16. Bestemmelse til byggeområde i kommuneplanens arealdel, om at ytterligere utbygging ikke kan skje
17. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan/utbyggingsprogram
18. Grensdragningen mellom landbruksbebyggelse og fritidsbebyggelse
19. Arealbrukskategorier og rettsvirkninger av kommuneplanen
20. Fradeling av festet tomt til uendret bruk
21. Fradeling av stølseieendom til uendret bruk
22. Sivilombudsmannens uttalelse - Spørsmål om fradeling av festet hyttetomt var i strid med kommuneplanen
23. Nyheter fra Miljøverndepartementet

Nr. 1/2003

1. Reindrift i Trollheimenområdet - om bruk av innsigelser etter plan- og bygningsloven
2. Vedrørende sikring av bestanden av laks, sjøørret og sjørøye. Plan- og bygningslovens svakhet i behandlingen av konsesjonssøknader
3. Plan- og bygningslovens virkeområde i forhold til grenseoverskridende miljøkonsekvenser
4. Vurdering av bestemmelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav f om forbud langs vassdrag
5. Henvendelse angående forlengelse av brygger og om reguleringsbestemmelser
6. Tolkning av bestemmelser til kommuneplanens arealdel
7. Spørsmål om omgjøring av fylkesmannen sitt vedtak om ikke å gi dispensasjon for oppføring av fritidsbustad
8. Henvendelse vedrørende eksisterende bebyggelse i ny kommuneplan
9. Fradeling av ubebygd areal for sammenføring med bebygd areal
10. Henvendelse om fradeling av tomt i regulert område - spørsmål om dispensasjon
11. Tolkning av bestemmelse til kommunedelplan
12. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan
13. Teknisk forskrift – tomtebegrepet
14. Regulerte spesialområder til bevaring i.h.t. plan- og bygningsloven § 25.6 - innbygging av verneverdige eksteriorer i nye glassfasader/glassgater
15. Spørsmål om reguleringsformål for transportterminal- § 25 i plan- og bygningslova
16. Forståelsen av delformål etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 Bygeområder – "Forretning" eller "Bensinstasjon"
17. Byggegrense langs offentlig veg i regulerte områder
18. Plan- og bygningslovens § 33 – lovforståelse
19. Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 ved utarbeidelse / revisjon av kommune (del)planens arealdel
20. Spørsmål om tolkning av plan- og bygningsloven § 33 femte ledd
21. NN kommune – reguleringsplan
22. Spørsmål angående oppheving av kommuneplan

23. Henvendelse vedrørende dispensasjon for oppføring av fritidsbolig

Nr. 2/2002

1. Skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene
2. Bergen kommune- innsigelse til endring av reguleringsbestemmelse- reguleringsplan R 1.749.02.00- vestre innfartsåre til Bergen
3. Høyesterettsdom av 03.06.02- plan- og bygningsloven § 33
4. Saksbehandlingsprosess for dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 7 som også krever behandling etter jord- eller skogloven
5. Vedrørende fradeling av boligtomter/hyttetomter etter jordskifteloven uten samtykke fra kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven
6. Plan- og bygningsloven § 17-2- spørsmål om fradeling av etablerte festetomter
7. Vurdering av kommunen si sakshandsaming etter plan- og bygningslova i landskapsvernområde
8. Henvendelse vedrørende oppføring av gjerderplan- og bygningslovens § 20-6
9. Bruk av punkt feste i arealbruksplaner og tilgrensende problemstillinger
10. Eldre bevaringsplaner- tolkning av bestemmelser
11. Førespurnad om føremål for bygg
12. Henvendelse vedrørende reguleringsbestemmelser og høyde på bygninger
13. Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11
14. Beregning av bebygd areal
15. Bestemmelser om takvinkel, etasjetall og gesimshøyde i reguleringsplan og arealdel av kommuneplan

Nr. 1/2002

1. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
2. Vedrørende klage over kommunens avslag på søknad om påbygg på eksisterende bygning i område som omfattes av reguleringsplan fra 1956. Spørsmål om etasjetall
3. Spørsmål om gyldigheten av reguleringsbestemmelser om forbud mot utvendig lagring i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 26
4. Klage over vedtak angående terrenginngrep
5. Utvidelse av hytter og oppføring av erstatningshytter i strandsonen
6. Vedrørende fortolkning av plan- og bygningslovens § 66 nr 2 om sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningslovens bestemmelser som vilkår for fradeling av byggetomt
7. Spørsmål om rettsvirkningen av en reguleringsplan for eiendom som benyttes i strid med

- opprinnelig tillatelse
8. Klage over pålegg om fjerning av vei
 9. Vedrørende uttrykket "konsentrert småhusbebyggelse"
 10. Vedrørende byggeavstandsgrenser etter veglovens bestemmelser i regulerte områder
 11. Ny motorveibru- midlertidig bygge- og deleforbud
 12. Forelegging av utkast til utredningsprogram og vurdering av utredningsplikt
 13. Vedrørende rettsvirkninger av disposisjonsplan vedtatt med hjemmel i tidligere bygningslov
 14. Henvendelse vedrørende fleksible energiløsninger og begrensning av energi/effektbruk ved hyttebygging
 15. Begjæring om omgjøring av Miljøverndepartementets vedtak- reguleringsformålet friområde og byggeområde i kommuneplan
 16. Henvendelser vedrørende måleregler- gesimshøyde og mønehøyde

Nr. 2/2000

1. Adkomstbrygge i LNF-område- dom Agder lagmannsrett
2. Virkning av midlertidig bygge- og deleforbud for meldepliktige arbeider som ikke er igangsatt- dom Tønsberg Byrett
3. Plan- og bygningslovens § 26- reguleringsbestemmelser om støy- uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling
4. Driftshytte i LNF-område- uttalelse fra Sivilombudsmannen
5. Reguleringsplikt etter pbl § 23 i forhold til vannkraftanlegg
6. "Tolkningen av pbl § 20-6 annet ledd sammenholdt med § 93 og SAK § 7
7. Forelegging av utredningsprogram
8. Planlegging av fritidsbebyggelse
9. Reguleringsformålet for det offentlige (Statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitte formål
10. Spørsmål vedrørende bygge- og deleforbud i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 33
11. Mulighetene for styring av boligbyggingen gjennom kommuneplan
12. Spørsmål om reguleringsformål (pbl § 25)- forbrenningsanlegg/fjernvarmeanlegg
13. Plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr 4- forlengelse av båndlegging ved rullering av arealdelen
14. Reguleringsformålet bolig- utleie til overnatting i strid med formålet?
15. Gebyr fra offentlig tiltakshaver i forbindelse med reguleringsplaner

Nr. 1/2000 (juni 2000)

1. Golfbaner – forholdet til kommunal arealplanlegging
2. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – ”varegrupper som er plasskrevende” – lystbåter
3. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – ”varegrupper som er plasskrevende” – supplerende varegrupper
4. RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – detaljhandelspark
5. Samtykke etter § 2 i RPB om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder – bruksendring fra kontorer til salgslokaler
6. Oppføring av bolig – beregning av etasje, høyde, plassering på tomta - forholdet til reguleringsplan. Sivilombudsmannens uttalelse av 13.april 1999
7. Beregningen av grad av utnytting etter byggeforskriftenes kap III
8. Vedrørende forståelsen av reguleringsformålet ”Bygninger for lett industri”.
9. Reguleringsformålene friområde og friluftsområde – gjennomføring ved ekspropriasjon – innløsning
10. Mulighet for sikring av verneverdig bebyggelse gjennom kommuneplan og reguleringsplan
11. Skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen
12. Byggeforbudet i strandsonen – unntak for atkomstbrygger
13. Planbegrepet ”LNF”
14. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig og fra turistanlegg til privateide hytter
15. Spørsmål i tilknytning til utvidelse av fritidsbebyggelse i LNF-område - § 20-4 annet ledd bokstave
16. Fradeling til uendret bruk – Borgarting Lagmannsretts dom av 17. september 1999

Nr. 1/99 (mai 1999)

1. §§20-4 og 7: Spørsmål om bygging av hytter som ledd i utmarksnæring.
2. Pbl. og kommuneloven: Spørsmål om delegasjon av myndighet tillagt det faste utvalg for plansaker til 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.

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 landbruks-eiendom - 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 byggjeområde i reguleringsplansom stiller krav om kulturminneundersøkingar.
7. § 26: Om adgangen til å vedta reguleringsbestemmelser som setter forbud mot gjerder i hytteområder.
8. §§ 30,109 og 27-1: Lovligheten av innkreving av gebyr for planutvalgets behandling av private reguleringsforslag.
9. Kap.VII-a: Forskrift om konsekvensutredninger - fortolkninger.

Nr. 1/97 (juli 1997)

1. §§ 7, 20-4: Styring av hyttebygging.
2. §§ 20-4, 20-6: Mikro-, mini- og småkraftverk i LNF-områder.
3. §§ 7, 20-4, 20-6, 93: Behandlingsmåten for søknad om kårbolig på landbrukseiendom i LNF-område.
4. § 20-4: Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel om spredt bebyggelse i LNF-områder. Lokalisering av eksisterende boligbebyggelse.
5. §§ 7, 9-1, 20-3, 20-5, 27-1: Behandlingsmåten for kommune(del) planer. Det faste utvalg for plansaker - lovpålagte oppgaver.
6. § 9-1: Tildeling av det faste utvalg for plansakers myndighet etter plan- og bygningsloven til kommunedelutvalg.
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 begrensningsav støy fra skytebaner – behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.
10. Noen kommentarer til de nye endringene i plan- og bygningslov givningen.

Nr. 1-96 (juni 1996)

1. Pbl. §17-2: Byggeforbudet i strandsonen. Unntak for brygger. RPR for Oslofjorden. Klagesak vedrørende flytebrygge og bøye.
2. Pbl. §§ 7, 17-2, 20-4 og 84: Krav om opphevelse av fylkesmannens vedtak vedrørende anlegg på eiendom i strandsonen. Departementets kommentar til en stevning (som senere ble trukket).
3. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Jakt- og fiskebuer i LNF-områder. Begrepet «stedbunden næring».
4. §§ 20-4 nr. 2, 81 og 82: Buer/koier i LNF-område med sterke villreininteresser. Driftsbygninger i landbruket og fritidsbebyggelse.
5. §§ 7 og 20-4: Oppføring av tilbygg og veranda til hytte i område båndlagt med tanke på vern.
6. § 20-4 nr. 2: Jordbruksveg i LNF-område.
7. §§ 7 og 20-4: Fradeling for oppføring av hytte i LNF-område som også omfattes av forslag til verneplan. Uttalelse fra Sivilombudsmannen.
8. § 20-1: Kommuneplaners gyldighetstid.
9. § 28-2: Rettslige rammer for å stille krav om bebyggelsesplan.
10. § 20-4 annet ledd, a: Bruk av bebyggelsesplan for jernbanestrekning.
11. § 84: Lavspentlinjer i luft - forholdet til pbl og kommuneplanen.
12. § 26: Reguleringssbestemmelser 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 klage rett. 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. 1-95 (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. Reguleringssbestemmelser 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 godkjenningensbrevet. PBL Kap. VIIa.
8. Utbygging av GSM-nettene - basestasjoner m. v. for NetCom GSM AS og Telenor Mobil AS.

Nr. 2-95 (desember 1995)

Temanummer om dispensasjon etter PBL § 7.

1. Bruksendring av industrilokale til forretning.
Dom av 12. desember 1994 fra Eidsivating lagmannsrett.
2. Byggeforbud for fritidsbebyggelse i 100-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 Sivilombudsmanen.
4. Om dispensasjonskompetanse etter PBL § 7.
Brev av 14. januar 1994 fra Miljøverndepartementet.
5. Om RPR for Oslofjorden - dispensasjon.
Brev av 27. april 1995 fra Miljøverndepartementet til en fylkesmann.
6. Om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
Brev av 8. august 1994 fra Justisdepartementet (Lovavdelingen) til Miljøverndepartementet.

Nr. 1-93

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

13. Deling av eiendom - Jordsskifterettens mulighet for bruk av midlertidig forretning, DL § 2-6.
14. Private reguleringsforslag - Krav om kommunestyrebehandling.

Nr. 1-91 (mars).

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

Nr. 1-90 (oktober).

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

Nr. 2-89 (august).

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

Nr. 1-89 (januar).

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

Utgiver: Miljøverndepartementet

Flere eksemplarer av denne publikasjonen
kan bestilles fra

Miljøverndepartementet

Avdeling for regional planlegging

Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo

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

<http://www.regjeringen.no/planjuss>

Redaktør: Ingeborg Sæveraas Andreasen

Foto: Inge Døskeland

Grafisk produksjon: www.kursiv.no

Opplag: 2 500/mars 2009

T-1473

ISSN 1890-4904

ISBN 978-82-457-0429-7

