



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Deres ref
2018/342

Vår ref
18/327-2

Dato
31. januar 2018

Spørsmål om rekkevidden av plan- og bygningsloven § 1-8 hvor byggegrense er regulert

Vi viser til fylkesmannens brev 12. januar 2018.

Det stilles spørsmål om rekkevidden av forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd, jfr. tredje ledd. Spørsmålet er om det kreves dispensasjon fra forbudet i § 1-8 der det er regulert en annen byggegrense og det skal bygges nærmere sjøen. Fylkesmannen viser til at ordlyden i § 1-8 tredje ledd kan tyde på at det kreves dispensasjon både fra § 1-8 og planens byggegrense. Fylkesmannen peker på den annen side på at området her er planvurdert.

Plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd lyder slik:

"Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2."

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig med fylkesmannen i at ordlyden i § 1-8 tredje ledd gir støtte for å tolke bestemmelsen slik at forbudet gjelder dersom byggegrensen fravikes. Av bestemmelsen følger at forbudet bare gjelder "så langt" det i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan ikke er fastsatt en annen byggegrense. Dette kan tolkes slik at forbudet ikke gjelder for områder der det er fastsatt en annen byggegrense, men gjelder for bygging nærmere sjøen enn denne grensen viser. For byggeområdene erstatter byggegrensen i planen 100-metersgrensen i loven, slik at bygging i samsvar med planen kan gjennomføres. Dersom byggegrensen i planen skal fravikes ved dispensasjon, legger departementet til grunn at det kreves dispensasjon både fra planen og forbudet i § 1-8.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler
Marit Tofte
22 24 59 21

Spørsmålet om byggegrensen er kommentert i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om plandelen av plan- og bygningsloven på s. 175, der det står:

"Tredje ledd slår fast at den generelle forbudsregelen kan fravikes gjennom planer etter loven. Dette er dels en videreføring, dels en viss innstramming av dagens unntaksregel i § 17-2 andre ledd."

Formuleringen gir ikke direkte svar på det aktuelle tolkingsspørsmålet, men kan likevel gi støtte til en tolking som nevnt foran.

I § 1-8 første ledd angis det at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette er viktige hensyn som også skal vurderes når det er spørsmål om å fravike en byggegrense som er fastsatt i plan. Dette tilsier at det også er nødvendig å behandle saken etter § 1-8. Selv om området er planavklart, så er det ikke avklart at det skal kunne bygges nærmere sjøen enn byggegrensen viser.

Med hilsen

Bjørn Casper Horgen (e.f.)
avdelingsdirektør

Marit Tofte
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer