

B Y G N I N G S L O V

av 18.juni 1965

## INNHold.

1. Lovens virkekrets
2. Sentraladministrasjonen
3. Fylket
4. Kommunale bygningsmyndigheter
5. Planlegging
  - a. Regionplan
  - b. Generalplan
  - c. Reguleringsplan
6. Båndleggelse
  - a. Regionplanvedtekt
  - b. Generalplanvedtekt
  - c. Øvrige båndleggesbestemmelser
7. Ekspropriasjon
8. Refusjon
9. Skjønnsmyndighet
10. Nytt i forhold til loven av 1924
11. Departementets byggeforskrifter.

## Ny bygningslov av 18.juni 1965

### 1. Lovens virkekrefts

Bygningsloven av 1924 gjaldt opprinnelig bare for byene og byggebeltene, men kunne gjøres gjeldende for "større samlinger av bygninger på landet samt for strekninger, hvor sådanne samlinger begynner å dannes". Seinere er loven gjort gjeldende for 54 hele landkommuner og for deler av ca. 350 av de øvrige landkommuner. Tanken med gjeldende lov var at myndighetene skulle gripe hurtig og effektivt inn og sørge for å få gjort loven gjeldende overalt hvor behovet meldte seg. Erfaringen har vist at denne lovgivernes optimistiske tanke bare er blitt etterlevd i nokså begrenset utstrekning. Det har derfor vært av vesentlig betydning å få lagt til rette lovverket og det administrative apparat som er nødvendige forutsetninger for at oversiktsplaner og reguleringsplaner kan bli utarbeidet i tide og dermed at de grunnleggende krav til bebyggelsens beliggenhet, atkomst, planløsning, utførelse osv. kan bli oppfylt - og det uansett om det gjelder by eller land.

En har vært klar over at det er behov for en nyansering etter forholdene i de enkelte tilfelle. Dette er søkt løst på andre måter enn ved å trekke et skjematisk skille mellom by og land, dels er de enkelte bestemmelser formet så elastisk som mulig så de kan tilpasses de stedlige behov, dels skiller loven - i større grad enn gjeldende lov - på mange punkter mellom de videregående bestemmelser for regulerte strøk og de lempeligere som gjelder ellers, og dels har utkastet forskjellige bestemmelser, som gjelder for strøk med konsentrert bebyggelse. Men først og fremst har man ment at den nødvendige nyansering bør skje ved vedtekt - ved spesialbestemmelser som gjelder for de enkelte kommuner - eventuelt på grunnlag av normalvedtekter for kommuner av forskjellige typer. På denne måte vil kommunene stort sett selv få hånd over hvilke bestemmelser de vil ha. Loven er for øvrig ribbet for alle tekniske detaljer. De er foreslått overført til forskrift.

Et moment som også faktisk kan lette innføringen av bygningsloven er at alt i dag setter Husbanken og Bustadbanken som vilkår for å gi lån at bebyggelsen tilfredsstiller bygningslovens krav - også der hvor loven ikke er gjort gjeldende.

Selv med det utpregede elastiske system som er foreslått, må man nok regne med at det under meget enkle forhold kan forekomme kommuner, hvor det som er å vinne ved å innføre loven, ikke vil stå i noe rimelig forhold til de vanskeligheter og omkostninger det vil volde. Loven åpner derfor adgang til å fritta enkelte kommuner helt eller delvis.

Ut fra liknende hensyn er også foreslått at loven - med visse unntak - ikke skal gjelde driftsbygninger for jord- og skogbruk og ikke sportshytter, sommerhus og kolonihagehus, dersom ikke annet bestemmes ved vedtekt.

Vanskeligheten for kommunene ligger nok mest i å skaffe seg den nødvendige tekniske sakkyndighet for å mestre de vanskelige oppgaver som blir lagt på dem. Nå har riktignok også mange landkommuner fått kommuneingeniør eller kommunetekniker og flere vil følge etter.

## 2. Sentraladministrasjonen

Som kjent er det opprettet en ny avdeling, Distriktsplanavdelingen i Kommunaldepartementet.

I proposisjonen om dette er det bl.a. anført:

"Kommunaldepartementet arbeider for tiden med forslag til ny bygningslov og vil i samsvar med foreliggende komitéutkast foreslå at loven blir gjort gjeldende for hele landet og at det også gis lovbestemmelser om oversiktsplanlegging. Det er således forutsetningen, at det i den nye lov inntas regulerende bestemmelser om utarbeidelse av:

1. detaljerte planer om grunnutnyttelsen i visse strøk eller i hele kommunen (reguleringsplaner),
2. oversiktsplaner for utnyttelsen av grunnen i en kommune eller en del av den til de forskjellige formål (generalplaner),
3. oversiktsplaner for samordning av utnyttelsen av grunnen i to eller flere kommuner (regionplaner).

I Bygningslovkomitéens innstilling er det videre pekt på nødvendigheten av en utbygging av planleggingsapparatet. Det er forutsatt at fylkene her bør ha en sentral stilling og understreket at det vil være av avgjørende betydning at fylkene får etablert det nødvendige administrative apparat for å løse oppgavene. Departementet vil komme nærmere tilbake til spørsmålet om utbyggingen av organer og administrasjon på fylkesplanet i proposisjonen om den nye bygningslov.

Det er imidlertid enighet om at det er av største viktighet at fylkene settes i stand til å påta seg omfattende og krevende oppgaver på dette felt og da særlig når det gjelder arbeidet med oversiktsplanleggingen. Etter departementets mening bør det i hvert fylke etableres et utbyggings- og planleggingskontor, som kan påta seg oppgaver etter bygningsloven og være det koordinerende organ for såvel fysisk som økonomisk planleggingsarbeid i fylket. Departementet antar at det må legges stor vekt på å skaffe dette kontor vel kvalifisert teknisk og økonomisk arbeidshjelp, og å legge forholdene til rette for et effektivt samarbeid med de ulike fag-etater i fylket.

Kommunaldepartementet er klar over at det ikke vil være tilstrekkelig å bygge ut det lokale planleggingsapparat etter de linjer en har nevnt foran, men at det også er viktig å få etablert en sentral instans, som kan gi den nødvendige bistand for å utvikle, lede og støtte de lokale organer og medvirke til den best mulige samordning av de planer og tiltak som på ulike felter har betydning for distriktsutbyggingen.

Departementet mener at det særlig av hensyn til de mangesidige koordineringsoppgaver en her står overfor, vil være den beste løsning å organisere arbeidet med distriksplanleggingen i egen avdeling. Blandt annet for å hindre forvekslinger med planleggingsavdelinger i andre departementet antar en at avdelingen bør betegnes som DISTRIKTSPLANAVDELINGEN.

En av den nye avdelings mest påtrengende oppgaver må bli å få etablert og utviklet en effektiv planleggingsadministrasjon i fylkene. Det er som nevnt forutsetningen at det konkrete planleggingsarbeid hovedsaklig skal skje på fylkesplanet og det lokale plan, og løsningen av oppgavene vil i høy grad være avhengig av at fylkene utstyres med et tilfredsstillende apparat. Det må i tiden framover legges stor vekt på tiltak som kan lette utbyggingen av plankontorene i fylkene, og opplæringen av fagfolk til disse oppgaver må vies stor oppmerksomhet. Avdelingen bør snarest søke å få fastlagt nødvendige generelle retningslinjer for planleggingsarbeidet i distriktene og gjennom veiledning og informasjoner medvirke til at arbeidet kommer i gang så snart som råd er og på betryggende måte.

På noe lengre sikt må oppgaven bli å følge opp planleggings- og utbyggingsarbeidet i distriktene, ta opp aktuelle oppgaver, bistå planleggingsorganene i deres arbeid og føre tilsyn med at gjeldende instruks eller retningslinjer for arbeidet blir fulgt.

En annen viktig oppgave for den nye avdeling er å få etablert et hensiktsmessig samarbeid med den nye planleggingsavdeling i Finansdepartementet, slik at distriktsplanleggingen kan skje i nær kontakt med den alminnelige landsomfattende langtidsplanlegging. Endelig må avdelingen organisere det nødvendige samarbeid med de fagdepartementer eller andre sentrale institusjoner som på de forskjellige områder arbeider med utbyggingsplaner og tiltak av viktighet for distriktene. Den nye avdeling vil her få en betydningsfull koordinerende funksjon."

Distriktsplanavdelingen i Kommunaldepartementet er nå etablert og utbyggingen i fylkene pågår. De fleste fylkene har nå fått egne utbyggingsavdelinger. Informasjons- og kursvirksomhet gjennomføres under ledelse av Distriktsplanavdelingen i departementet.

Distriktsplanavdelingen vil imidlertid ikke få noe med stadfesting av reguleringsplaner eller vedtekter eller ekspropriasjonstillatelser.

Etter lovens § 16 vil departementet kunne oppnevne rådgivende utvalg til å bistå ved behandlingen av spørsmål som krever særlig kyndighet. Departementet har allerede i dag en rekke slike sakkyndige utvalg til disposisjon.

### 3. Fylket.

Lovens § 15 gir uttrykk for at fylkesmennene blir pålagt å føre tilsyn med planleggingsvirksomheten i fylket og påse at nødvendig samarbeid med de interesserte fagetater finner sted.

Det er lovfestet at det i hvert fylke skal være utbyggingsavdeling til hjelp for fylkesmannen med bl.a. planleggingen. Av kontorets tjenestemenn, som ansettes av departementet, skal en være reguleringsarkitekt, en ingeniør og en områdeplanlegger. Fylkesmannen kan også oppnevne andre rådgivende utvalg.

I lovens § 15 er tatt inn bestemmelse om at departementet kan overføre myndighet, som det er tillagt i loven, til fylkesmannen. Myndighet til å gi forskrifter, til å stadfeste reguleringsplaner, region- og generalplanvedtekter og til å samtykke i ekspropriasjon kan ikke overføres. Fylkesmannen kan dog få myndighet til å stadfeste mindre vesentlige endringer i reguleringsplaner.

#### 4. Kommunale bygningsmyndigheter

Særlig etter krigen har både Norsk Kommunalteknisk Forening og departementet satt meget inn på at kommunen i nødvendig utstrekning ansetter tilstrekkelig teknisk hjelp. Det framgår av de seinere oppgaver fra foreningen, at det til sammen er ansatt ca. 350 kommuneingeniører eller teknikere, bygningssjefer, reguleringsjefer m.v. fordelt på ca. 270 kommuner.

Med den kommuneinndeling som har funnet sted, og skal finne sted, slik at man får større kommuner, skulle forholdene ligge godt til rette for ansettelse av den nødvendige tekniske hjelp i kommunen. Slik hjelp vil sikkert bli ennå mere påkrevd i tiden som kommer.

Loven opprettholder de samme bygningsmyndigheter som en har i dag, og bygger på at bygningsrådet bør være den primære bygningsmyndighet og at såvel bykommuner som landkommuner må ha sitt bygningsråd. Adgangen til å opprette egne reguleringsråd er særskilt nevnt i loven. En rekke av de gjøremål som er lagt til bygningsrådet, gjelder langsiktige oppgaver, hvis løsning tillegges stor betydning for utviklingen i kommunen. I mange tilfelle medfører dette utgifter for kommunene, idet det blir behov for anlegg og innretninger som krever bevilgninger over offentlige budsjetter. Bygningsrådets gjøremål forutsetter også et omfattende og allsidig samarbeid med andre lokale fagmyndigheter, slik at rådet i ganske høy grad får karakter av et samordningsorgan. Disse forhold taler for at rådet må ha nær kontakt med og tilknytning til de ansvarlige politiske organer i kommunen og et nært samarbeidsforhold til andre fagkyndige organer på det kommunale plan. Betydningen av at rådet har nær kontakt med de ansvarlige politiske organer og samarbeid med andre fagkyndige organer på det kommunale plan, er tillagt avgjørende vekt. Bygningsrådet får således som hovedregel 5 medlemmer som velges av kommunestyret. Ved vedtekt kan medlems-tallet endres, men det må ikke settes lavere enn 3. Rådets formann og varaformann skal oppnevnes av kommunestyret blandt medlemmene. Politimesteren, helserådets ordfører, brannsjefen, bygningssjefen, reguleringssjefen, herredsaagronomen og herredsskogmesteren får plikt til å møte i rådet og være med i drøf-

tingene uten stemmerett. Rådet kan likevel fritta en eller flere av disse tjenestemenn for å delta i de enkelte møter. Hvis det opprettes egne byplanråd eller reguleringsråd skal også alle medlemmer i disse råd velges av kommunestyret. Dette prinsipp kan ikke fravikes ved vedtekt.

## 5. Planlegging.

I likhet med gjeldende lov har den nye bygningsloven et kapittel om byplaner eller reguleringsplaner. Men før dette er tatt inn et nytt kapittel om oversiktsplaner - regionplan og generalplan - henholdsvis om samarbeid mellom flere kommuner om utnyttelse av grunnen og løsning av felles oppgaver og om oversiktsplaner innenfor den enkelte kommune. Slike oversiktsplaner vil etter utkastet ikke være bindende, men bare tjene som rettleiding.

I forbindelse med oversiktsplanleggingen bør en være oppmerksom på:

Først i nyere tid har byene fått en dominerende stilling. Tendensen går i retning av stadig større bysamfunn. Hvorledes et bysamfunn har kunnet gi eksistensmuligheter for en så kolossal tilvekst må ha sin grunn i den industrielle revolusjon og den videre utvikling på dette felt. Som motstykke har vi flukten fra landsbygda. Dette siste er imidlertid ikke noe nytt problem, men det er farten som er blitt så mye større. En annen side av problemet er at etter som byer og bymessige bebyggelser vokser og det stadig må beslaglegges større og større arealer til industri, til veganlegg og til boligreising, vil dette uvegerlig føre til beslagleggelse av jord- og skogbruksarealer. Det er derfor all mulig grunn til å prøve å overveie konsekvensene av en fortsatt utvikling i denne retning. En by eller en tettbebyggelse er imidlertid aldri et tydelig avgrenset område som kan bygges isolert, men må ses i sammenheng med og i forhold til distriktet som helhet. Som grunnlag for de forskjellige planer bør det derfor i større utstrekning enn nå, foretas behovsanalyser og utarbeides mere generelle planer som regionplan eller generalplan.

Regionplan kan defineres som en oversiktsplan for samordning av utnyttning av grunn og løsning av spørsmål om anlegg og innretninger til dekning av allmenne behov i to eller flere kommuner.



Når det gjelder regionplan er det foreslått at departementet kan gi pålegg om å utarbeide regionplan og hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde og om eventuelt å utvide planleggingen til også å omfatte andre kommuner.

Regionplanen skal tjene som rettledning ved utarbeiding av generalplaner og reguleringsplaner.

Behovet for regionplan melder seg særlig for de større byer med omegnskommuner og for områder som utgjør et økonomisk interessefellesskap. Behovet for interkommunalt samarbeid på dette felt er særlig blitt aktualisert gjennom utviklingen av kommunikasjonene og på grunn av den sterke innflytting til byer og tettgrender.

Generalplan er på samme måte en oversiktsplan for utnyttelsen av grunnen i en enkelt kommune eller del av den.

For å kunne se de enkelte planer i større sammenheng har mange kommuner uten lovhjemmel latt utarbeide en eller annen form for disposisjonsplan som omfatter hele kommunen eller større deler av den. Slik disposisjonsplan eller generalplan tjener som arbeidsgrunnlag for kommunen ved utarbeidelsen av segnere reguleringsplaner.

Generalplanens hovedoppgave blir å påse at det reserveres tilstrekkelige arealer for de forskjellige elementer i planen og at de sikres en riktig beliggenhet. Derved oppnås den mest økonomiske og funksjonelt beste form for utvikling.

Kommunen har plikt til å sørge for at det blir utarbeidet generalplaner innenfor kommunens område. Etter søknad kan departementet gi kommunen utsettelse med å la utarbeide generalplan. Generalplanen skal tjene som rettledning ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Det er kommunestyrene som velger sine representanter med varamenn til regionplanrådet blant deres medlemmer. Det er kommunestyret eller formannskapet som har ansvaret for og ledelsen av generalplanarbeidet i kommunen. Etter loven kan kommunestyret velge et utvalg på minst 3 av dets medlemmer til å forestå arbeidet med generalplan. Det er viktig å understreke at politikerne nå er trukket inn og skal være med å lede planarbeidet, jfr. i denne forbindelse at bygningsrådet bare skal bestå av medlemmer som skal velges av kommunestyret.

### Reguleringsplan

I kapitlet om reguleringsplan (byplan) er foreslått enkelte tildels vesentlige endringer i forhold til gjeldende lov.

Som nevnt påla bygningsloven av 1924 i prinsippet kommunene å utarbeide fullstendig byplan overalt hvor loven gjelder. Dette prinsipp er opprettholdt. Det er forutsatt at kommunene selv må vurdere, hvor det ikke er nødvendig med reguleringsplan - og søke om fritakelse for disse områder.

### 6. Båndleggelse

Det er i loven ikke foreslått omfattende bestemmelser, som søker å løse problemet med båndleggelse under ett. Istedet er det søkt innpasset en rekke bestemmelser om båndleggelse, som hver på sitt område tar sikte på å gi bygningsmyndighetene midler til å sikre mot at utbyggingen skjer på en uheldig måte.

### Regionplanvedtekt

Ut fra det som tidligere er nevnt om behovet for båndleggelse, er det tatt inn bestemmelser om at det ved vedtekt kan fastsettes at regionplanområde ikke uten samtykke av regionplanrådet kan utnyttes på annen måte enn forutsatt i planen, eller - hvis vedtatt plan ikke foreligger - enn vanlig i strøket. Avgjørelsen av om utnyttelse vil stride mot vedtekten er foreslått lagt til departementet etter uttalelse fra regionplanrådet. Stadfestet vedtekt kan gjøres gjeldende for et tidsrom av inntil 10 år, men kan forlenges av departementet med inntil 5 år om gangen. For å bli bindende må regionplanvedtekten stadfestes av departementet, som også kan gi pålegg om vedtekt når vilkårene foreligger.

Det er forutsetningen at regionplanvedtekt bare bør komme på tale som en foreløpig foranstaltning for å hindre at noe foregripes som kan gripe forstyrrende inn i arbeidet med planen eller gjennomføringen av den.

### Generalplanvedtekt

På samme måte er det i mange tilfelle et sterkt behov til stede for at kommunen skal kunne hindre en utnyttelse av grunnen i strid med generalplanen. Innenfor det enkelte strøk kan selvsagt kommunen la utarbeide reguleringsplan og dermed få selve utbyggingen under kontroll. Men den kan vanligvis ikke effektivt hindre at et strøk blir utbygd "utenfor tur". Et slikt middel er foreslått gitt ved ~~lovens~~ bestemmelse om generalplanvedtekt.

Det kan med slik vedtekt for et tidsrom av inntil 10 år fastsettes at grunn som omfattes av generalplan bare kan utnyttas i samsvar med planen. På samme måte kan bestemmes at grunn som i generalplan forutsettes bebygd, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- eller elektrisitetsforholdene ikke er tilfredsstillende, for tiden ikke skal kunne bebygges. Om nødvendig kan gyldigheten av vedtekten forlenges. (Henholdsvis 10 og 5 år om gangen).

Vedtekten må på samme måte som regionplanvedtekt stadfestes av departementet. Bygningsrådet kan dispensere fra vedtekten, når særlige grunner foreligger.

Hvilke krav som skal stilles til en generalplan for at den kan legges til grunn for generalplanvedtekt, vil variere etter forholdene. Ofte, særlig hvis forholdene er enkle eller hvis saken haster, må i allfall i første omgang en mer skjematisk soneplan kunne godtas. Det er heller ikke nødvendig at planen alltid omfatter alle de elementer som inngår i en komplett generalplan. Vedtekten behøver ikke å omfatte hele det område som generalplanen skal dekke, men kan innskrenkes til å dekke de deler av området hvor det er behov for båndleggelse, m.a.o. i den utstrekning vedtekten anses nødvendig.

Etter disse bestemmelser skulle de kommuner som har behov for det, ha fått mulighet for på en effektiv måte å sørge for at utbygging innenfor feresgrenser skjer etappevis og på en måte som ikke strider mot samfunnsmessige interesser.

Departementet kan påby vedtekt når vilkårene herfor foreligger.

Det vesentlige ved region- og generalplanvedtektene er å skaffe myndighetene tid ved å hindre en utnyttelse, som ville komme i veien for planarbeidet. Kanskje særlig hvis det foreligger en generalplan, vil det også være et visst behov for å kunne hindre gjennomføring av en forutsatt bebyggelse, når f.eks. kommunikasjons- og kløakkforholdene ikke er tilfredsstillende.

Foruten båndleggelse av arealer ved region- og generalplanvedtekt, har bygningsloven en rekke bestemmelser om båndleggelse. Disse bestemmelser er særlig:

1. Regulering av landbruksområder, § 25,2, 3, 4 og 5  
trafikkområder, friområder og  
fareområder.
2. Reguleringsbestemmelse (vedtekt) med § 31,3  
midlertidig forbud mot bebyggelse.  
Ved slik vedtekt kan det bestemmes,  
at grunn som i reguleringsplan er  
bestemt til bebyggelse, for tiden  
ikke skal kunne bebygges, hvor kommu-  
nikasjons-, vannforsynings-, kloakk-  
eller elektrisitetsforholdene ikke er  
tilfredsstillende. Da det for en ve-  
sentlig del avhenger av kommunen selv  
om og når disse vilkår er til stede,  
vil kommunen ved å bruke denne bestem-  
melse få et visst herredømme over  
prioriteringen i utbyggingen, også i  
de tilfelle hvor et område er regulert  
til bebyggelse, men foreløpig bør stå  
tilbake for andre strøk, som først bør  
tas i bruk og utstyres med de nødven-  
dige tekniske fellesanlegg. Vedtekten  
må stadfestes av departementet, like-  
som den oppheves av departementet, når  
det ikke lenger er grunnlag for å opp-  
rettholde den. Den ordinære gyldighet  
er begrenset til 10 år, men med adgang  
til forlengelse, hvor særlige grunner  
foreligger.
3. Midlertidig generelt forbud i 1 år mot § 33  
deling og byggearbeid. Departementet  
kan forlenge fristen.
4. Forbud mot bygging i mer enn to etasjer § 72  
m.v. i uregulert strøk.

5. Forbud mot oppføring av visse arter § 78  
bedrifter i boligstrøk.
6. Forbud mot bebyggelse som etter sin " 79  
art eller størrelse avviker vesentlig  
fra det som er vanlig i strøket, når  
bebyggelsen etter rådets skjønn vil hindre  
eller vanskeliggjøre en forsvarlig ut-  
bygging av strøket i fremtiden.
7. Adgang til ved vedtekt å gi bestemmelse " 81  
ser om sportshytter og sommerhus m.v.
8. I tillegg hertil kommer bestemmelsene " 65, 66, 67  
om krav til byggetomten, herunder krav og 68  
om drikkevann, kloakk, atkomst og  
drenering, før tomten tillates bebygd.

## 7. Ekspropriasjon

Det vesentlig nye om ekspropriasjon i forhold til loven av 1924 er:

1. Loven (§ 35), som svarer til §§ 40 og 41 i loven av 1924) gir hjemmel til å ekspropriere både bebygd og ubebygd grunn til gjennomføring av reguleringsplan. Denne bestemmelse i loven kan brukes både i saneringsøyemed og til å erverve ubebygd grunn. Ekspropriasjonsadgangen er utvidet i forhold til loven av 1924 i og med at loven har utvidet reguleringsformålene (§ 25), bl.a. er det adgang til å regulere til landbruksområder. Ekspropriasjon kan allikevel ikke foretas ~~et-~~ ~~stt~~ etter bygningsloven når det gjelder grunn som i reguleringsplan er satt av til landbruksområder.
2. Ekspropriasjonsadgang til kloakkanlegg er utvidet, idet det kan eksproprieres til kloakk og til lukket eller åpent overvannsløp for regulerte strøk. Det samme gjelder for vannledning med tilhørende innretninger (§ 37). Etter loven av 1924 er det ikke slik hjemmel. Kloakk måtte i tilfelle legges i gate, som kommunen eller vedkommende private har ervervet.
3. Bestemmelsen i loven av 1924 (§ 42) om at kommunestyret bestemmer når reguleringsplanen skal gjennomføres, m.a.p. når ekspropriasjon skal finne sted er strammet inn.

Etter den nye lovens § 40 gjelder denne bestemmelse bare i de tilfelle hvor kommunen har direkte ekspropriasjons-hjemmel, f.eks. til trafikkformål. Hvor departementets samtykke til ekspropriasjon er nødvendig, må kommunen begjære skjønn innen ett år etter at departementets tillatelse er meddelt, ellers faller tillatelsen bort (oreigningslovens § 16).

4. I henhold til den nye loven (§ 29) kan departementet pålegge en kommune å endre reguleringsplanen, når gjennomføringen av viktige anlegg som hører under staten eller en fylkeskommune, gjør det nødvendig. Staten er gitt ekspropriasjonsrett for å gjennomføre den endring i planen som departementet har gitt pålegg om. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for fylket. Som en konsekvens av dette har § 45 bestemmelser om at staten, hvor departementet har gitt pålegg som nevnt, skal overta kommunens plikt til å yte erstatning for at en eiendom ved regulering blir ødelagt som byggetomt og for straksinnløsning i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig at kommunen skal bære disse utgifter.
5. Ved en lovendring av 21.juni 1963 i bygningsloven av 1924 ble det innført en bestemmelse (§36a), hvorefter kommune-styret med samtykke av departementet kan foreta ekspropriasjon, for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i den nye lovens § 36.

Samtykke kan gis og ekspropriasjon gjennomføres, selv om det ikke foreligger reguleringsplan. Ekspropriasjonsadgangen omfatter her ervervelse av grunn for de behov, som melder seg ved tidsmessig bosetting, således foruten til boliger, også til ferdselsinnretninger, parker, leke- og idretts-plasser, forsamlingslokaler, forretninger, industri- og håndverksformål m.m. -

Kommunen kan erverve arealer både for utbygging av tettbygde strøk i tilknytning til bestående byer og tettsteder, og for nyreising av tettbebyggelse uten slik tilknytning.

Arealer hvor det allerede eksisterer tettbebyggelse, vil ikke kunne eksproprieres etter den nye bestemmelse. Det er dog ikke til hinder for ekspropriasjon, at det på et ellers ubebygde område finnes en del bebyggelse.

Det er bare kommuner som skal kunne foreta ekspropriasjon til det her omhandlede formål. En vil presisere at betegnelsen "kommunen" i loven bare sikter til primærkommuner (herredskommuner og bykommuner). Fylkeskommuner og særkommuner som bygningskommuner og brannkommuner vil således ikke kunne foreta ekspropriasjon etter bestemmelsen.

Samtykket til ekspropriasjon faller bort, dersom kommunen ikke har krevd skjønn innen 1 år.

Det er de vanskelige forhold på tomtemarkedet som er foranledningen til den nye lovbestemmelse. Ved å bruke denne ekspropriasjonshjemmel vil kommunene kunne sikre seg de nødvendige utbyggingsarealer og tomtereserver i god tid før utbyggingen skal settes i gang. Derved vil de stå friere ved utarbeidelsen av reguleringsplaner, samtidig som de ved å ha skaffet seg eiendomsretten til arealene i stor utstrekning vil være herre over den grunnprisstigning som en ellers må regne med, når et strøk står for tur til å bli utbygd.

Bestemmelsen i § 36a ble tatt inn i bygningsloven i samsvar med forslag fra Tomtekomitéen.

Det har ofte vært spørsmål om adgang til å ekspropriere i saneringsøyemed. Den generelle adgang i den nye lovens § 36 om å ekspropriere til tettbebyggelse, gjelder stort sett ubebygde grunn og kan følgelig ikke brukes i saneringsøyemed. Derimot gir bestemmelsen om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan (§ 35) hjemmel for sanering, og en har videre bestemmelser i ervervsloven til dette formål.

Når det gjelder spørsmål om sanering kan en for øvrig vise til at det ved kongelig resolusjon av 4. november 1961 ble nedsatt en særskilt komité til å utrede spørsmål om nye lovregler eller andre tiltak til fremme av arbeidet med

sanering av gammel bebyggelse m.v. - Spørsmålet om ytterligere ekspropriasjonshjemmel i saneringsøyemed hører under denne komité. Saneringskomitéen har nå fremlagt sin innstilling.

## 8. Refusjon

Som det fremgår av innstillingen daterer prinsippene i gjeldende refusjonsordning seg fra den alminnelige bygningslov av 1896. Også tidligere var det i byene pålagt grunneierne langs en gate en ubetinget plikt til å overdra gratis gategrunn.

Den alminnelige regel etter loven av 1924 er at grunneierne skal erstatte kommunen utgifter til erverv av grunn til gate inntil en viss bredde og - dersom det er bestemt ved vedtekt - på samme måte halvparten av utgiftene til opparbeidelse av gate og utgiftene til anlegg av kloakk av bestemt dimensjon. Begrunnelsen for denne refusjonsplikt er at gate- og kloakkanlegg medfører verdauke for de tilstøtende eiendommer.

I denne forbindelse bør også nevnes § 52 om beplantningsbelte omkring industristrøk, § 53 om en viss refusjonsplikt for eiere av eiendom i "samme eller tilstøtende kvartal", når ekspropriasjon gjennomføres for tilstøtende områder. Etter § 51 er offentlig plass likestilt med gate og etter § 50 vil festeren kunne bli pålagt refusjonsplikten.

Kretsen av refusjonspliktige blir således:

For det første eierne av tilstøtende grunner (§ 46 nr.1). Atkomstfordelen er her det bærende. Etter lovens § 47 kan også eiere av ikke tilstøtende grunner pålegges refusjonsplikt, men her trengs vedtekt. Så kan eiere av industristrek etter § 52 bli pålagt refusjonsplikt og endelig kan eiere av eiendom av "sammes eller tilstøtende kvartal" etter § 53 bli pålagt refusjonsplikt ved gjennomføring av ekspropriasjon.

Når Bygningslovkomitéen er blitt stående ved å opprettholde prinsippet om refusjonsplikt for grunneierne, er det ut fra den betraktning at disse tilføres en særskilt verdi ved anlegget som gjør det rimelig å påby dem å være med på å betale for denne verdauke. Ut fra denne begrunnelse har komitéen søkt å forme refusjonsutstrekning og-begrensning ved å skyte prinsippet om verdauken i forgrunnen.



De eiendommer som deltar i fordelingen, er etter loven av 1965 ikke bare de som støter til gaten, men alle eiendommer som ved anlegget får atkomst til gate eller forbindelse med kloakk eller som får bedre atkomst eller forbindelse enn før og videre alle eiendommer som på grunn av anlegget etter reguleringsplanen tillates utnyttet bedre enn tidligere, f.eks. ved at det kan bygges høyere.

Verdaugen kommer også inn, dels som en absolutt grense for hvor meget den enkelte eiendom kan pålegges å refundere, dels som grunnlag for fordelingen mellom eiendommene etter den særlige nytte hver av dem vil ha av tiltaket. Om eiendommen har grense mot gate og hvor lang den i tilfelle er, blir ikke lenger det eneste som teller, men bare et moment blant flere.

I samsvar med de uttalelser som er kommet inn er beregningsgrunnlaget forenklet. Vegbreddene er noe øket og det er åpnet adgang for kommunene til å regne med enhetspriser, dvs. gjennomsnittspriser for opparbeidelsen. Enhetsprisene bør da ligge i underkant av opparbeidelsesomkostningene på vedkommende sted. Enhetsprisene skal godkjennes av departementet.

9. Skjønnsmyndighet.

Proposisjonen gir uttrykk for at det er nødvendig å opprettholde adgangen til å nytte skjønnsretter med fast formann og faste medlemmer til å avgi skjønn etter bygningsloven. Kommunaldepartementet har framhevet, at det må foreligge særlige og sterke grunner for å opprettholde avvik fra skjønnslovens generelle regler om skjønnsordningen.

Stort sett har ordningen med skjønnskommisjoner virket godt i den tid den har vært gjeldende. De hovedinnvendinger som i seinere tid har vært reist mot den, knytter seg dels til at medlemmene oppnevnes etter innstilling av kommunestyret og til at det ikke er adgang til overskjønn.

I loven av 1965 (§ 60) er det foreslått at særskilt skjønnsrett og overskjønnsrett bare kan opprettes, hvor særlige grunner taler for det. Avgjørelse om at det skal være særskilt skjønnsrett, tas av Kommunaldepartementet etter søknad fra kommunen. Kommunen fratas sin rett til å foreslå medlemmer og det åpnes adgang til overskjønn. Departementet skal oppnevne formennene i skjønnsretten og overskjønnsretten, de øvrige medlemmer av herreds- eller byretten.

I enkelte distrikter vil det være sterkt ønskelig å få opprettet felles skjønnsretter for flere kommuner og overskjønnsretter som omfatter flere skjønnsrettsområder og det er åpnet adgang til dette.

10. Av det som er nytt i loven i forhold til loven av 1924 kan for øvrig nevnes:

Bestemmelsene i utkastets kapitler I - Alminnelige bestemmelser, II - Bygningsmyndighetene, VII - Skjønnsmyndighet, XV - Straffansvar, XVI - ~~Ulovlig~~ byggearbeid m.v., XVII - Overgangsbestemmelser m.v., kan ikke fravikes ved vedtekt med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse (§ 3). Heller ikke kan bestemmelsene om ekspropriasjon og refusjon fravikes til skade for grunneiere eller rettighetshavere. Endelig kan det ~~ikke~~ ved vedtekt gjøres lempninger i bestemmelsene om drikkevann og om at en byggetomt bare kan utskilles eller bebygges, dersom den har tilfredsstillende atkomst og kloakk.

Det er åpnet adgang til delegasjon av departementets

dispensasjonsmyndighet til bygningsrådet, når særlige hensyn tilsier det (§ 7 nr.2). Dette vil i realiteten si, når kommunen har en tilfredsstillende teknisk utbygd bygningsadministrasjon. Når et bygningsråd ved vedtekt har fått delegert slik myndighet, kan bygningsrådets vedtak påklages til departementet. Departementet kan imidlertid i slike saker bare meddele dispensasjon, når den er anbefalt av formannskapet. Dette vil si, at hvis en søker har fått avslag av bygningsrådet på sin søknad om dispensasjon, kan departementet ved eventuell påklage, ikke realitetsbehandle saken med mindre formannskapet anbefaler søknaden innvilget.

Bestemmelsene om oppmåling er begrenset til tettbygde strøk (§ 62). Dette er ikke til hinder for at kommuner ved vedtekt kan få utvidet området, som skal omfattes av måleplikten.

I kap. IX, Byggetomta, er bestemmelsen om drikkevann (§ 65) utformet slik, at det skal være tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Atkomst og kloakk er nå vilkår ikke bare for å kunne bygge, men også for fraskillelse eller deling av eiendom eller tomt (§ 66). Ordningen med bortledning av skylle- og spillvann skal godkjennes av helserådet.

Bygningsrådet kan nedlegge byggeforbud mot bebyggelse av grunn eller område, som på grunn av byggegrunnens beskaffenhet, anses uskikket til å bebygges, selv om ikke søknad om byggetillatelse foreligger (§ 68).

Bestemmelsen om den ubebygde del av tomta, fellesareal, lekeplass for barn, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov (§ 69), er ny.

Arealet for trebygning (§ 73) er differensiert for 1 og 2 etasjers bygninger (400 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>). De øvrige bestemmelser om trebygninger skal gis ved forskrift.

Under kap.X om Bebyggelsen, samler § 70 hovedpunktene om frittliggende bebyggelse og om avstand til nabogrense og til annen bygning. Disse bestemmelser er i dag spredt i en rekke bestemmelser i loven av 1924. Alle detaljbestemmelser for øvrig forutsettes overført til forskrift.

Bestemmelsen om en minimumavstand av 4 meter for frittliggende bygning til nabogrense er et resultat av nordisk samarbeid.

Det er pålagt bygningsrådet å påse at veglovgivningens bestemmelse om avstand til offentlig veg blir overholdt i uregulert strøk, samtidig som bygningsrådet får hjemmel til å fastsette bygningens beliggenhet på tomta (§ 71).

Det er videre tatt inn en bestemmelse som medfører en sterk begrensning av bygningshøyden i uregulert strøk, slik at det her vanligvis ikke kan bygges i mer enn to etasjer. Bygningsrådet kan dog dispensere for bygning av brannfast materiale, når særlige grunner foreligger, men kan ikke tillate mer enn 4 etasjer (§ 72).

Bestemmelsen om tilleggsrom (§ 76) er utvidet til også å omfatte garasjeplass for eiendommens behov.

I kap. XI, Særlige bygninger og anlegg n.v., er bestemmelsen om plassering av bedrifter og anlegg (§ 78) utvidet, slik at bygningsrådet kan forby opplag og lagrer i boligstrøk.

Bestemmelsen i § 79 om uvanlig bebyggelse er ny i forhold til loven av 1924.

Som hovedregel omfattes ikke driftsbygninger for jord- og skogbruk og ikke sportshytter, sommerhus og kolonihagehus (§ 81 og § 82) av loven. Det er dog inntatt visse avstandsbestemmelser og arealbegrensning for jord- og skogbrukets driftsbygninger og lovens bestemmelser kan ved vedtekt helt eller delvis gjøres gjeldende for driftsbygninger. For sportshytter, sommerhus og kolonihagehus er det åpnet adgang til ved vedtekt å bestemme at loven helt eller delvis skal gjøres gjeldende for slike bygninger, likesom det kan treffes bestemmelse om meldepikt og om at slike bygninger bare kan oppføres i bestemte områder eller helt forbyes innen kommunen.

Bestemmelsen om militære anlegg i § 86 er ny i forhold til loven av 1924.

Ny er også bestemmelsen i § 91 om pålegg om riving av skadd byggverk.

Bestemmelsene i kap. XIII om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid er i stor utstrekning omredigert, men inneholder i det vesentlige ingen prinsipielle endringer i forhold til loven av 1924.

Bestemmelsen i § 101 om tiltak på nabogrunn og i § 102 om undersøking på fast eiendom, er nye.

Etter utkastets § 105 kan kommunestyret gi nærmere bestemmelser om belysning og reinhold. Bestemmelser av sanitær

art som svarer til §§ 109 nr. 3, 110, 111, 112 og 146 i loven av 1924 er, etter samråd med Helsedirektoratet, ikke tatt opp i den nye loven, idet helselovgivningen har hjemmel for de nødvendige bestemmelser om dette. Helsedirektoratet har utarbeidd normalbestemmelser på dette område og om innredning av priveter.

Bestemmelsene om straff og ulovlig byggverk er helt omarbeidd med sikte på at håndhevingen skal bli lettere og mer effektiv.

#### 11. Byggeforskrifter.

Samtidig med den nye loven vil nye byggeforskrifter tre i kraft. En del av forskriftene er utformet i samsvar med resultater man er kommet fram til på nordisk basis. En del avsnitt i forskriftene vil bli utformet som funksjonskrav. Til hjelp for kommunene og andre vil det i tilknytting til disse avsnitt bli utarbeidd eksempelsamling, som viser de mest brukte konstruksjoner som tilfredsstiller de oppstilte funksjonskrav.

En kan regne med at loven og byggeforskriftene vil tre i kraft fra 1. januar 1966.