

R U N D S K R I V

# **Arealplanlegging og utbygging i fareområder**

*Kommunal- og  
arbeidsdepartementet  
Miljøverndepartementet*

R U N D S K R I V

# **Arealplanlegging og utbygging i fareområder**

*Kommunal- og  
arbeidsdepartementet  
Miljøverndepartementet*

---

# Innhold

|          |                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Arealplanlegging i potensielle fareområder</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.1      | Kommunens ansvar                                                                | 6         |
| 2.2      | Behandling av plansaker                                                         | 7         |
| 2.2.1    | Risikovurderinger ved naturskader                                               | 8         |
| 2.2.2    | Aktuelle faresonekart og annen kartlegging                                      | 8         |
| 2.2.3    | Statlige fagmyndigheter                                                         | 11        |
| 2.2.4    | Innsigelse                                                                      | 12        |
| 2.2.5    | Plikt til å revidere planer                                                     | 12        |
| <b>3</b> | <b>Plan- og bygningslovens bestemmelser om arealplanlegging i «fareområder»</b> | <b>12</b> |
| 3.1      | Plannivåene                                                                     |           |
| 3.2      | Kommuneplanens arealdel                                                         | 13        |
| 3.2.1    | Båndlagte områder                                                               | 13        |
| 3.2.2    | Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)                               | 14        |
| 3.2.3    | Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag                         | 14        |
| 3.2.4    | Supplerende kartopplysninger av veiledende art                                  | 15        |
| 3.3      | Reguleringsplan                                                                 | 15        |
| 3.3.1    | Reguleringsformål                                                               | 15        |
| 3.3.1.1  | Fareområde                                                                      | 15        |
| 3.3.1.2  | Landbruksområder                                                                | 16        |
| 3.3.1.3  | Andre arealbruksformål                                                          | 16        |
| 3.3.2    | Reguleringsbestemmelser                                                         | 17        |
| 3.4      | Bygge- og deleforbud § 33                                                       | 17        |

|            |                                                             |           |
|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.</b>  | <b>Reglene i byggesaksdelen og de tekniske forskriftene</b> | <b>17</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Innledning</b>                                           | <b>17</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Bestemmelsenenes virkeområde</b>                         | <b>18</b> |
| <b>4.3</b> | <b>§ 68 første ledd</b>                                     | <b>19</b> |
| 4.3.1      | Deles eller bebygges                                        | 19        |
| 4.3.2      | Fare                                                        | 19        |
| 4.3.3      | Vesentlig ulempe                                            | 20        |
| 4.3.4      | Naturforhold                                                | 20        |
| 4.3.5      | Miljøforhold                                                | 20        |
| 4.3.6      | Tilstrekkelig sikkerhet                                     | 20        |
| <b>4.4</b> | <b>§ 68 Annet ledd</b>                                      | <b>22</b> |
| 4.4.1      | Adgangen til å nedlegge byggeforbud                         | 22        |
| 4.4.2      | Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal         | 22        |
| <b>4.5</b> | <b>Bygningsmyndighetenes plikt til å håndheve pbl. § 68</b> | <b>23</b> |
| <b>5</b>   | <b>Dispensasjon</b>                                         | <b>25</b> |

---

# Forord

I de siste år har det vist seg at ikke alle bygninger og anlegg i Norge er plassert eller konstruert for de belastninger natur- og miljøforhold kan utsette dem for.

Det er først og fremst en kommunal oppgave å sørge for at arealplanlegging og byggesaksbehandlingen sikrer at tiltak ikke plasseres eller utformes på en slik måte at de utsettes for unødig fare for mennesker og materielle verdier.

Dette rundskrivet er utarbeidet i fellesskap av Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet for å gi veiledning ved håndtering av denne problematikken.

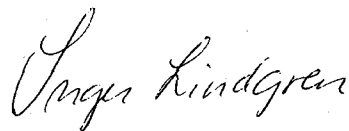
Miljøverndepartementet

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Anne Sæterdal  
ekspedisjonssjef



Inger Lindgren  
ekspedisjonssjef



Til  
Fylkesmennene  
Fylkeskommunene  
Kommunene

## **Arealplanlegging og utbygging i fareområder**

### **1. Innledning**

Formålet med dette rundskrivet er å redegjøre for plan- og bygningsloven som styringsverktøy for arealdisponeringen i områder som er særlig utsatt for skade eller ulempe på grunn av naturbetingede og miljømessige forhold. Slike områder vil av den grunn ikke være egnet til bebyggelse, eventuelt må det treffes spesielle tiltak ved bebyggelse. Typiske naturbetingede faremomenter er flom, skred, ras, radon og sterk vind. Miljømessige farer/ulemper vil f.eks. være støy eller luftforurensning m.v. Rundskrivet vil ha generell betydning for alle typer farer eller ulemper som skyldes natur- eller miljøforhold.

Rundskrivet må ikke oppfattes som uttømmende i forhold til hvilke farer eller ulemper som har betydning etter loven. Ny viten kan avdekke flere forhold som utgjør en fare for helse og sikkerhet for brukere av tiltak etter loven.

Rundskrivet er utarbeidet i fellesskap av Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Miljøverndepartementet har ansvar for den del av loven som omhandler planbestemmelsene i plan- og bygningsloven, og Kommunal- og arbeidsdepartementet har ansvar for plan- og bygningsloven § 68 og de relevante forskrifter. Kommunen er både planleggingsmyndighet og bygningsmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), satt i kraft 1. juli 1997, omhandler også krav vedrørende plassering og utforming av tiltak i utsatte områder. Dette gjelder i forhold til skred, flom, sjø, vind, ras, forurensing og vibrasjoner.

Det er viktig at kommunale plan- og bygningsmyndigheter har en aktiv kommunikasjon med statlige fagmyndigheter, slik at potensielle fareområder blir kartlagt.

Rundskrivet avløser tidligere rundskriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet om «Flom og raskatastrofer i bebygde områder» av 20. mars 1968.

## **2. Arealplanlegging i potensielle fareområder**

### **2.1 Kommunens ansvar**

Kommunen har ansvar etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven for å sikre en forsvarlig bruk og vern av arealer og bygninger innen kommunens grenser. Kommunen har en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farer både ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av dele- og byggetillatelser. Kommuner med spesiell topografi eller med erfaring fra tidligere naturskader må være særlig oppmerksomme på disse forhold når de tar stilling til arealbruken. Det samme gjelder kommuner med spesielle meteorologiske eller geologiske forhold.

Risikoområder eller potensielle fareområder må undergis en spesiell vurdering i arealplanleggingen. Er det foranledning til å tro at et område kan være utsatt for en naturbetinget fare, må kommunen påse at det er innhentet tilstrekkelig fagkyndige uttalelser om faren før plan vedtas eller byggetillatelse gis. Eventuelt må det foretas ekspertundersøkelse av faren. En slik undersøkelse kan f.eks. omfatte kartlegging av sannsynlighet for skred, faregrenser og utredning av hvilke permanente sikringstiltak som er nødvendig for å avverge faren. Man må også ta stilling til produksjonsanlegg, virksomheter eller andre forhold som kan medføre fare eller ulempe, f.eks. ved utbygging i nærheten av gasskraftverk, oljeforedlingsanlegg, flyplasser eller andre trafikkanlegg.

Faktisk og veiledende informasjon om aktuelle farer/fareområder bør kartfestes. Slik informasjon kan gjøres tilgjengelig enten i form av en påtegning på plankartet eller i egne tema- eller illustrasjonskart. Se under pkt. 3.1 og 3.2.4. Kommunen er ansvarlig for å foreta de nødvendige forundersøkelser og for at resultatet av disse blir lagt til grunn i den videre planlegging. Skulle det oppstå skader som kunne vært

unngått gjennom en bedre planprosess, vil kommunen kunne få et økonomisk ansvar.

Rettstilstanden når det gjelder erstatning for naturskader er imidlertid noe uklar. Også forholdet til andre lover enn plan- og bygningsloven som naturskadeloven, vassdragsloven, uforutsette naturkatastrofer og statlige myndigheters vurderinger/handlinger i en katastrofesituasjon og andre forhold vil kunne spille inn.

Kommunen vil antakelig ikke kunne holdes erstatningsansvarlig for å ha unnlatt å foreta nærmere undersøkelser dersom det på det aktuelle vurderingstidspunktet ikke forelå noen grunn til mistanke om en potensiell fare. Kommunens aktsomhet vurderes ut fra det som er akseptert faregrad da planvedtaket ble fattet. Den endelige vurderingen av disse forholdene foretas av domstolene.

## **2.2 Behandling av plansaker**

Det er kommunen som har ansvaret for at planleggingen skjer på en faglig og formelt riktig måte etter lovens bestemmelser og i tråd med nasjonale retningslinjer.

En viktig forutsetning for kommunens ansvar for å vedta bindende arealplaner, er at plan- og bygningslovens bestemmelser om samarbeid, samråd, offentlighet og informasjon følges opp, jf pbl §16.

Kommunene bør søke å få fram tilstrekkelig grunnlagsmateriale i potensielle fareområder så tidlig som mulig i planprosessen. Informasjon bør innhentes og ekspertundersøkelser foretas før det blir fremmet planforslag. En fagkyndig undersøkelse kan f.eks. omfatte kartlegging av risikograd, utarbeiding av forholdsregler ved akutt flom-, ras- eller skredfare, og utredning av permanente sikringstiltak.

Slik kartlegging vil ikke bare ha til hensikt å fastslå fareområder, f.eks. flomområder, men vil også kunne gi opplysninger av stor økonomisk betydning for kommunene. Ved å legge mer ressurser i planleggingen vil kommunen få grunnlag for å kunne foreta en utbygging som er tilpasset f.eks. en potensiell flomfare.

I kommuner med arealknapphet kan de samfunnsøkonomiske omkostningene ved en restriktiv holdning til utnyttelse av arealene bli meget store. Det er derfor viktig at kommunene på et tidlig

tidspunkt fokuserer på problemområdene og vurderer om de skal utnyttes, og i tilfelle til hva og hvordan. En tilpasset utbygging der det investeres i skadeforebyggende tiltak kan være et alternativ i slike områder. Hva som er en fornuftig arealdisponering i potensielle fareområder, beror bl.a. på risikovurderinger og kartlegging av farer foretatt av faglige instanser.

### **2.2.1 Risikovurderinger ved naturskader**

Før man kan fastslå om et område er «fareområde», og hvordan man eventuelt skal innrette seg i forhold til å unngå skader, må det foretas en vurdering av risikoen. Risiko er uttrykk for sannsynlighet og konsekvens av en hendelse, f.eks. en flom. En risikovurdering vil normalt gi svar på følgende spørsmål:

- Hva kan gå galt?
- Hva er sannsynligheten for at det går galt?
- Hva blir konsekvensene hvis det går galt

Når det gjelder risikovurderinger i forbindelse med flomfare, er Norges Vassdrags- og Energiverk (NVE) fagmyndighet. Regionkontorene til NVE får arealplanene til uttalelse før endelig planvedtak fattes, og fokuserer primært på flom og eventuelle tiltak på flomutsatt areal. NVE har kompetanse når det gjelder vurdering av flom- og erosjonsrisiko. Regionkontorene har også hydrologisk kompetanse og i tillegg viktig kunnskap om lokale forhold som kommunene kan nyttiggjøre seg i sin arealplanlegging.

Når det gjelder skred- og rasfare, må kommunen søke veiledning i den kartlegging som er gjort av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og som er tilgjengelig i form av faresonekart, jf pkt 2.2.2.

### **2.2.2 Aktuelle faresonekart og annen kartlegging**

Enkelte statlige etater utarbeider faresonekart som kan være til hjelp for kommunene i planlegging og arealdisponering.

I den grad det foreligger oversikt over den aktuelle fare i form av kart, f.eks. skredkart, flomsonekart o.l, forutsettes det at disse legges til grunn i den videre arealplanlegging.

I risikoområder bør kommunen i tillegg til dokumenterte opplysninger, også basere seg på den lokalkunnskap som måtte være tilgjengelig.

### *Ras og skred*

Kartlegging av potensielle fareområder for ras og skred hører under Miljøverndepartementet. Det utgis to kartserier; faresonekart for kvikkleireskred og faresonekart for snø- og steinskred. Faresonekartene er oversiktskart i målestokk 1:50 000 og er ment å være et hjelpemiddel for kommuner og fylkeskommuner ved planlegging av arealbruk og utbygging, slik at kravene til sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven skal kunne oppfylles.

Kartene er veiledende og angir de mest fareutsatte områdene. Felles for kartseriene er at de angir faresoner for skred (herunder ras). Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner.

De to skredkartseriene dekker de mest skredutsatte deler av landet, og opplysninger om dekning kan fås fra Statens kartverk. Kartverket står også for salg av skredkartene.

### *Flom*

Flomsonekart som viser utbredelsen i areal ved en eller flere flommer med gitte gjentaksintervall, vil være et nyttig hjelpemiddel i arealplanleggingen i kommunene og som grunnlag for fastsetting av sikringstiltak, men har hittil ikke vært utarbeidet i særlig grad. Norges vassdrags- og energiverk (NVE) har på oppdrag utarbeidet flomsonekart for noen vassdragsområder her i landet.

NVE har under utarbeidelse retningslinjer som definerer differensierte sikkerhetskrav ved flomsikring. Kravene differensieres i forhold til ulike typer arealbruk/bebyggelse.

### *Radon*

Når det gjelder radonforekomster, er det pr i dag ingen landsdekkende oversikt over utsatte områder. Det er relativt god oversikt over kjente radonforekomster på regionnivå og til dels på kommunenivå, men det kan være behov for ytterligere kartlegging i områder der geologiske forhold tilsier mulighet for større radonforekomster.

### *Forurensset grunn*

Områder med forekomster av deponier/forurensset grunn bør vurderes regulert til fareområder eller spesialområder.

Statens forurensningstilsyn (SFT) har foretatt en landsdekkende kartlegging av deponier og forekomster av forurensset grunn.

Fylkesmannen (miljøvern avdelingen) kan gi opplysninger om lokaliteter av forurensset grunn.

### *Vind*

Ekstrem vind i åpne kystnære områder eller der lokal topografi virker forsterkende, innebærer en fare som bør legges til grunn for arealplanleggingen i den enkelte kommune.

Foruten snaufjellet og ytre kyststrøk, vil lesiden av bratte fjellrygger ofte være utsatt for til dels ekstreme fallvinder. Andre steder med vindforsterkning er markerte fjorder og andre åpne kanaler, nes, hjørner og trakter i terrenget.

Norges byggstandardiseringsråd – NBR – påbegynte høsten -92 i samarbeid med Det Norske Meteorologiske Institutt (DNMI) et vindprosjekt som har som mål å kartlegge ekstrem-vindforholdene for hele Norge. En ekstremvindanalyse av strekningen Rogaland – Finnmark som avdekket at en del områder var utsatt for ekstrem vind som oversteg tidligere anbefalte verdier, har resultert i endring av Norsk Standard NS 3479. Standarden gir anvisning for dimensjonerende vindlaster og har spesiell angivelse for kystkommunene fra Sogn og Fjordane til Finnmark. Spesielle topografiske forhold vil gi høyere vindhastigheter, og i særlig utsatte områder vil utarbeidelse av spesielle vindkart som tar hensyn til topografiske forhold være nødvendig for arealplanleggingen og byggesaksbehandlingen.

Rapporter om resultatene av de utførte vindanalyser kan fås ved henvendelse til NBR.

### *Støy*

Miljøverndepartementet har gitt følgende veiledende retningslinjer vedrørende støy:

*Retningslinjer for arealbruken i flystøysoner, jf rundskriv T-22/84.*

Formålet med retningslinjene er å forhindre støyproblemer i nye

boligområder o.l. Kommunenes arealplanlegging og behandling av enkeltsaker i flystøysoner skal skje på grunnlag av støysonekart utarbeidet av Luftfartsverket.

(Nye retningslinjer for arealbruken i flystøysoner er under utarbeidelse.)

*Retningslinjer for vegtrafikkstøy, jf rundskriv T- 8/79* har som mål å sikre en forsvarlig areal- og vegplanlegging for å unngå eller begrense støybelastningen fra veger.

*Veiledende retningslinjer for begrensnings av støy fra skytebaner, jf rundskriv T-2/93*, har som siktemål å forhindre vesentlige støyulempen forårsaket av nye skytebaner.

### *Seismisk aktivitet*

NBR utarbeider et kartverk som skal vise grader av potensiell seismisk aktivitet i Norge, både på fastlandet og i sjøområdene.

### **2.2.3 Statlige fagmyndigheter**

Gjennom sin medvirkning i den kommunale planprosessen har statlige fagmyndigheter som f.eks. NVE, et ansvar for å påse at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i planen. Plan- og bygningsloven § 9-3 pålegger offentlige organer som har oppgaver vedrørende ressursutnytting, vernetiltak, utbygging m.v., å gi kommunen nødvendig hjelp i planleggingsarbeidet. Dette er nødvendig for å sikre et tilfredsstillende faglig grunnlag for planleggingen. Kommunen på sin side plikter å ta kontakt med offentlige myndigheter som har interesse i saken og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde, jf pbl § 10-1 annet ledd.

Det er viktig at kommunene involverer fagmyndighetene på et tidlig tidspunkt i planarbeidet ved å oversende planforslag o.l. På denne måten kan man synliggjøre eventuelle farer og ulemper, og ta hensyn til dette i den videre planleggingen. Vedkommende fagmyndighet har ansvar for å følge opp at interesser som er knyttet til deres fagfelt blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet, og kan eventuelt om nødvendig fremme innsigelse mot et planforslag.  
(Se pkt. 2.2.4 om innsigelse.)

#### **2.2.4 Innsigelse**

Planforslag skal sendes til berørte statlige organer m.v. til uttalelse, jf bl.a. pbl § 20-5 annet ledd og § 27-1 siste ledd. Dersom hensynet til nasjonale og viktige regionale interesser ikke er tilstrekkelig ivare tatt i planen, kan fagmyndigheten om nødvendig fremme innsigelse mot planforslaget, jf pbl § 20-5 femte ledd, § 27-2 nr. 2 og § 28-2 fjerde ledd. Dette kan også omfatte hensynet til sikring mot påpekt fare. Innsigelse innebærer at kommunestyrets kompetanse til å treffe rettslig bindende planvedtak faller bort. I så fall skal planen sendes til Miljøverndepartementet som avgjør om innsigelsen skal tas til følge eller om planen skal godkjennes.

Det vises forøvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-4/96 (nynorsk) og T-5/96 (bokmål) om bruk av innsigelse i plansaker. I rundskrivet er det inntatt en oversikt over myndigheter med innsigelseskompetanse i plansaker etter plan- og bygningsloven.

#### **2.2.5 Plikt til å revidere planer**

Kommunen har plikt til å påse at endrede forutsetninger i plangrunnlaget kommer til uttrykk i justeringer av den eksisterende plan, jf pbl § 20-1 og § 27-1. Slike endrede forutsetninger kan f.eks. være at arealforholdene er vesentlig forandret; grunn er rast ut, jorder vasket bort eller grunn og bygninger skadet på annen måte. Selv om det ikke er skjedd noen fysiske endringer i arealgrunnlaget, kan kommunen ut fra andre vurderinger, f.eks. nye beregninger om flomhyppighet, ras/skred osv., ha en plikt til å endre planen.

### **3. Plan- og bygningslovens bestemmelser om arealplanlegging i «fareområder»**

#### **3.1 Plannivåene**

Et av målene for plan- og bygningsloven er å sikre at arealene, herunder de bebygde arealer, blir disponert på en måte som ikke medfører fare. Som følge av dette er det i loven bestemmelser både for planer og det enkelte byggetiltak som gir hjemmel for å nekte bebyggelse og bruk av arealer som er eller kan være utsatte for fare eller ulempe.

Kommunene har mulighet til å vurdere og styre areal-disponeringen på tre stadier i planleggingen;

- I arealdelen av kommuneplanen, jf pbl § 20-4, som er rettslig bindende for arealbruken etter pbl § 20-6 og som angir rammene for arealbruken i kommunen.
- I reguleringsplan, jf pbl § 25, og/eller i bebyggelsesplan, jf § 28-2, som er rettslig bindende for arealbruken etter § 31 nr. 1.
- Ved søknad om byggetillatelse, jf pbl § 68 og eventuelle bestemmelser i TEK.

Potensielle fareområder bør synliggjøres så tidlig som mulig i planprosessen og helst tas med på oversiktsplannivå. Pbl § 68 kommer inn dersom det ikke i tilstrekkelig grad er tatt hensyn til faren i planarbeidet eller det ikke foreligger plan.

Arealbruken må fremgå av plankartet. Dersom det i et område er f.eks. flomfare eller skredfare, må dette området særskilt avmerkes. I reguleringsplan og bebyggelsesplan kan fareområder (jf pbl § 25 første ledd nr. 5) vises som hvit skravur på formålsfarge med tegnforklaring om hva slags fare som foreligger. Arealer i kommuneplanen som er båndlagt med tanke på senere regulering til f.eks. fareområde, vises med rød skravur på formålsfargen med tegnforklaring om at dette er båndlagt som fareområde.

Fareutsatte områder kan også markeres på plankartet som en veiledende opplysning uten rettsvirkning. Det kan f.eks. være ønskelig å markere flomfarlige områder i et LNF-område. Se pkt 3.2.4.

Rådighetsinnskrenkninger som innføres gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan medfører i utgangspunktet ikke erstatningsplikt.

### **3.2 Kommuneplanens arealdel, § 20-4**

#### **3.2.1 Båndlagte områder, § 20-4 nr. 4**

I kommuneplanens arealdel bør områder som er særlig utsatt for fare i form av flom, ras, skred o.l., i nødvendig utstrekning båndlegges med henblikk på senere regulering til fareområde, jf pbl § 20-4 nr. 4, jf § 25 nr. 5. Ved bruk av arealbrukskategori områder som «skal båndlegges» gjelder unntak fra hovedregelen om at rettsvirkningen av arealplanen er ubegrenset i tid.

Båndleggingen er tidsbegrenset til 4 år med mulighet til å søke om ytterligere 2 års forlengelse for å få gjennomført reguleringsarbeidet, jf pbl § 20-6 annet ledd tredje punktum og fjerde punktum. Det er derfor viktig at kommunen sørger for at de nødvendige reguleringsplaner blir utarbeidet innen utløpet av disse frister.

### **3.2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), § 20-4 nr 2**

Områder som i mindre grad er utsatt for fare, og som det ikke er aktuelt å båndlegge med tanke på regulering til fareområde, kan f.eks. i kommuneplanens arealdel disponeres som landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF-område). Virkningen av at et område legges ut som LNF-område i arealplanen, vil være at bygge- og anleggstiltak samt fradeling til formål i strid med planen, f.eks. tiltak som nevnt i pbl § 93, ikke er tillatt.

Tiltak i tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet vil i utgangspunktet være i samsvar med arealbruken og kan ikke nektes med hjemmel i planen. Men også landbrukstiltak omfattes av vurderingen etter pbl § 68. I forbindelse med melding om oppføring av landbruksbygg (§ 81) vil kommunen kunne stille krav om plassering og fundamentering/sikring, og om nødvendig kunne nekte tiltaket oppført. *Se forøvrig omtalen av § 68 og de tekniske forskrifter i kapittel 4.*

En eventuell spredt utbygging i LNF-områder vil kunne styres ved å gi bestemmelser som angir omfang og lokalisering av bebyggelsen, jf pbl § 20-4 annet ledd bokstav c. Dette vil i mange tilfelle være tilstrekkelig til å holde farlige områder unna utbygging.

### **3.2.3 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, § 20-4 nr. 5**

Områder langs elvebredder der det er fare for flom og utrasing, kan i arealdelen av kommuneplanen legges ut etter pbl § 20-4 nr. 5 – «Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag». Supplert med bestemmelser etter pbl § 20-4 annet ledd bokstav f vil vegetasjon etc. kunne bevares med tanke på å hindre erosjon og utrasing.

Det knytter seg ofte spesielle interesser til 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Hvis det er behov for ytterligere styring av

arealbruken langs vassdrag i LNF-områder, kan det med hjemmel i pbl § 20-4 annet ledd bokstav f, gis bestemmelser som fastsetter at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. Denne bestemmelsen gjelder bare bestemt angitte tiltak i navngitte vassdrag der det er behov for ytterligere styring.

### **3.2.4 Supplerende kartopplysninger av veiledende art**

Uansett hvilken arealbrukskategori et område er lagt ut til i planen, kan det i arealdelen markeres hvilke områder som er utsatt for farer i form av flom, skred, ras, vind osv. En slik markering kan enten skje i form av egne tema- eller illustrasjonskart, eller ved beskrivelse i planen. Det kan f.eks. markeres i eget tekstfelt til høyre for plankartet: «Supplerende kartopplysninger av veiledende karakter/-Tegnforklaring av veiledende karakter». En slik markering vil ikke ha rettsvirkning, men vil være veiledende retningslinje i forhold til eventuell regulering eller der det søkes om dispensasjon fra planen med henblikk på bolig- og hyttebygging m.v.

## **3.3 Reguleringsplan, § 25**

### **3.3.1 Reguleringsformål**

#### **3.3.1.1 Fareområder, § 25 nr. 5**

Områder som på grunn av ras-, skred- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal bebygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten, kan med hjemmel i pbl § 25 nr. 5 legges ut til fareområde. De mest typiske eksempler er flom-, ras-, og skredutsatte områder.

Formålet «fareområde» nyttes for arealer som er utsatt for fare på grunn av naturgitte forhold og/eller på grunn av miljømessige farer (ulemper og farer skapt ved menneskelig aktivitet), som f.eks., forurensning i luft og grunn, ildsfarlig opplag o.l.

Slike arealer skal i utgangspunktet ikke bebygges.

Regulering til «fareområde» innebærer at alle byggetiltak innenfor planen er forbudt eller bare tillatt på spesielle vilkår. Det er reguleringsmyndigheten som ut fra en vurdering basert på

faglige kriterier avgjør hvilke restriksjoner som skal innføres. Det følger av pbl § 68 at grunn bare kan deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kriteriene som legges til grunn etter § 68 skal samsvare med de retningslinjer som praktiseres for behandling av reguleringsplan. Det vises til pkt. 4.3 i rundskrivet.

Vindlast og høye forekomster av radon vil som regel være prosjekteringsforutsetninger ved dimensjonering av konstruksjoner. Det vil i så tilfelle være mulig å bygge dersom forutsetningene oppfylles. Springflo kan forekomme langs hele kysten, og vil bare være en særlig fare i sammenheng med andre laster som f.eks. bølger.

Det er i utgangspunktet adgang til å kombinere «fareområde» med andre arealbrukskategorier, jf pbl § 25 annet ledd. Områder langs høyspentanlegg som legges ut som fareområde, kan f.eks. kombineres med arealbruksformålet – friluftsområde. Loven hjemler også adgang til å kombinere ulike formål i tid, f.eks. slik at man først regulerer et forurenset område til fareområde, og deretter skifter til et annet formål når forurensningen er fjernet.

### **3.3.1.2 Landbruksområder § 25 nr. 2**

Et område kan reguleres til landbruk, med planbestemmelser om at det ikke kan bebygges, men at det fortsatt kan drives landbruksvirksomhet f.eks. ved oppdyrking av arealene. En slik regulering vil ikke ha konsekvenser for eksisterende byggverk, men for fremtidig bygging og disponering av arealene.

Reguleringsformålet «landbruk», jf. pbl § 25 nr. 2, kan kombineres med reguleringsformålet «fareområde», jf. pbl § 25 nr. 5. F.eks. kan et flomutsatt område langs en elvebredd legges ut til fareområde (flom) og kombineres med landbruksformålet.

### **3.3.1.3. Andre arealbruksformål**

Andre arealbruksformål som kan være aktuelle å regulere til avhengig av type fare og graden av fare, er: Vernebelter, friluftsområder, naturvernområder, friområder, parkeringsplasser m.v.

### **3.3.2 Reguleringsbestemmelser, § 26**

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan kan det i medhold av pbl § 26 «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.»*

Reguleringsbestemmelser brukes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger, f.eks. der naturforhold krever en spesiell lokalisering av bygninger o.a.

Til formålet fareområde, jf pbl § 25 nr. 5, kan det med hjemmel i pbl § 26 settes vilkår om nærmere bestemte sikringstiltak, f.eks. om steinsatte diker og jordvoller eller om rasoverbygg og murer/voller. Sikringstiltakene, sikringssonene o.l. må vises på plankartet og beskrives nærmere i bestemmelsene til planen. Til reguleringsformålet byggeområde, pbl § 25 nr. 1, kan det gis rettslig bindende bestemmelser om bl.a. sikringstiltak, og det kan stilles vilkår om samtidig ferdigstillelse av bebyggelse og sikringstiltak.

### **3.4 Bygge- og deleforbud, § 33**

Etter pbl § 33 kan det faste utvalget for plansaker nedlegge midlertidig dele- og byggeforbud for eiendommer i potensielle fareområder inntil spørsmålet om regulering er endelig avgjort. Et slikt forbud gjelder i to år. Fristen kan i særlige tilfelle forlenges av fylkesmannen etter søknad fra kommunen. Dette kan også gjøres i forhold til revisjon av kommuneplan.

## **4. Reglene i byggesaksdelen og de tekniske forskriftene**

### **4.1 Innledning**

De krav som stilles til bygninger direkte i plan- og bygningsloven og i de tekniske forskriftene har som formål å ivareta helse, miljø og sikkerhet i det bygde miljø. Plan- og bygningsloven § 68 er i så måte en sentral bestemmelse. Paragrafen uttrykker det grunnleggende prinsipp at tiltak ikke skal plasseres der det foreligger forhold som utgjør en fare eller en vesentlig ulempe for beboere eller brukere. Tiltak skal heller ikke plasseres på grunn

der de er i fare for å bli skadet eller ødelagt. Hovedelementene i nåværende plan- og bygningslov § 68 forelå allerede i bygningsloven av 1924. I bygningsloven av 1965 ble dette videreført med visse tillegg i § 68.

I 1986 fikk pbl § 68 en tilføyelse om at bestemmelsen ikke bare gjaldt ved bygging, men også ved deling av eiendom. Videre ble området for bestemmelsen utvidet. Fra bare å omfatte farer og ulemper som følge av naturforhold, ble bestemmelsen utvidet til også å ramme negative konsekvenser av andre forhold i det ytre miljø.

Videre ble det vedtatt et nytt annet ledd. Tilføyelsen ga bygningsmyndighetene adgang til å nedlegge byggeforbud, eller sette særskilte vilkår for utbygging i utsatte områder direkte i bestemmelsen.

Plan- og bygningsloven § 68 lyder:

«Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kommunen kan for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.»

Kravene i § 68 gjelder generelt. En rekke forhold er regulert i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22.01.97, ikrafttrådt 01.07.97.

#### **4.2 Bestemmelsenes virkeområde**

Pbl § 68 og kravene i TEK gjelder både regulert og uregulert område. Der området er regulert må det likevel tas stilling til om det i planen er tatt hensyn til eventuelle forhold som faller inn under bestemmelsen, og om de tiltak som følger av planene er tilstrekkelige. Det kan være at man ved utarbeidelsen av planen ikke var klar over at det forelå slike omstendigheter, eller at ny viten eller endrete forhold tilsier at området ikke bør utbygges eller at det må tas særskilte forholdsregler ved utbygging.

En byggherre kan således ikke påberope planen som grunnlag for rett til utbygging i strid med § 68. Bestemmelsens formål er å sikre at det ikke igangsettes utbygging der forholdene

i området kan innebære en fare for liv eller helse. Disse hensyn vil slå igjennom i forhold til den fastsatte arealbruk i arealplaner. Bestemmelsen er av materiell art, og således en selvstendig avslagshjemmel. Forholdet til § 68 og de relevante bestemmelser i TEK er en del av vurderingstemaet ved behandling av enhver søknad eller melding. Hvor framtreddende dette forhold er vil selvsagt avhenge av det omsøkte tiltaks plassering.

Videre vises det til at «bebyggelse» i § 68 og TEK ikke bare omfatter bolig og næringsbebyggelse. Alle slags bygninger omfattes. Fritidsboliger etter lovens § 82, og driftsbygninger i landbruket etter § 81 rammes også av bestemmelsen. Bestemmelsen gjelder også for andre tiltak enn bygninger. Konstruksjoner og anlegg rammes av bestemmelsen når tiltaket plasseres i områder der det foreligger fare for mennesker eller anlegget i seg selv. For eksempel vil § 68 omfatte et kaianleggs plassering. Unntak må selvfølgelig gjelde for anlegg hvis funksjon forutsetter at de utsettes for fare som f.eks vannkraftanlegg, flomvoller og bølgebrytere m.v. Disse anleggene må likevel konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle den belastning deres funksjon vil medføre.

Ved bruksendring vil tiltaket måtte vurderes i forhold til § 68 og TEK § 7-3. Skal f.eks. et lagerbygg ominnredes som produksjonshall, må bygningsmyndigheten vurdere om den nye bruken kan tillates, sett hen til at man vil få en mer permanent tilstedeværelse av mennesker i bygningen. Dersom kravene ikke kan oppfylles må søknaden avslås.

#### **4.3 § 68 første ledd**

##### **4.3.1 Deles eller bebygges**

Som det framgår av ordlyden gjelder § 68 både for deling av grunn og søknad om bebyggelse. Det er deling av eiendom til bebyggelse som rammes.

##### **4.3.2 Fare**

Begrepet «fare» omfatter de situasjoner der det ikke er tilfredsstillende sikkerhet for menneskeliv og materielle verdier. TEK § 7-32 stiller nærmere krav til sikkerhet mot natur-

påkjenninger jf 4.3.6 nedenfor. Det må presiseres her at det er fare som oppstår på grunn av de omkringliggende forhold som omfattes av bestemmelsene. Fare som følger av virksomheten som drives på eiendommen eller tiltaket selv, må vurderes etter §§ 78, 79 og 80.

#### **4.3.3 Vesentlig ulempe**

Dette dekker forhold som ikke innebærer direkte fare, men som likevel er såpass sjenerende for beboere og andre at det er grunn til å anse tomta som uegnet til utbygging, eller at det må iverksettes sikringstiltak. For at det kan sies at det foreligger «vesentlig ulempe» må graden av sjenanse overstige det alminnelige. Ved vurderingen må det tas hensyn til formålet med bygningen, om ulempen er til stede permanent eller inntreffer med intervaller og konsekvensene av ulempen. Formålet med bygningen vil også være relevant, herunder om bygningen skal brukes permanent eller bare til visse tider.

#### **4.3.4 Naturforhold**

Naturforhold er de naturgitte omstendigheter ved tomta og omgivelsene som gjør at bebyggelse av eiendommen medfører fare eller ulempe. Eksempler på dette er ras, herunder jord, snø, stein og leirras. Likeledes vil det gjelde flomutsatte områder eller steder med forekomster av radon.

#### **4.3.5 Miljøforhold**

Begrepet viser til fysiske tiltak i det ytre miljø som er skapt eller følger av menneskelig aktivitet. Eksempler på slike tiltak er veier, flyplasser, søppelfyllinger m.v. Det er ikke nærheten til tiltakene i seg selv som rammes av bestemmelsen, men den effekt disse kan ha på de aktuelle tomter. Som ulemper/fare regnes støy, lukt, luftforurensing m.v.

#### **4.3.6 Tilstrekkelig sikkerhet Om dette sies det Ot. prp. 57 (1985-86):**

«Det kan ikke settes krav om absolutt sikkerhet til plasseringen av bebyggelsen. Utgangspunktet er at det ikke må bygges på steder hvor det markert risiko for at fare kan oppstå. Vedrørende

ras er dette nærmere bestemt i byggeforskrift 1985 kap. 51:3. Vedrørende andre farer er det ikke satt noe tallbestemt krav. I vurderingen av hvorvidt tomten kan bebygges eller ikke må bygningsrådet i nødvendig utstrekning legge vekt på ekspertuttalelser. Men dette utelukker ikke at bygningsrådet til slutt skal foreta en selvstendig totalvurdering av risikomomentene. Det avgjørende må være sannsynligheten for at noe vil skje, og graden av fare/skade som kan oppstå.»

Ved vurderingen av hva som er tilstrekkelig må man ta i betraktning hvilken funksjonstid det aktuelle tiltak må forutsettes å ha. Dette må vurderes i forhold til det enkelte tiltak og dets formål. En må ta stilling til hva som er påregnelige hendelser et tiltak blir utsatt for. Et klart tilfelle som rammes ville være om det foreligger en statistisk sannsynlighet for at en bygning vil kunne gå fullstendig til grunne i løpet av sin påregnelige levetid som følge av en fare. Det må også sees hen til om det vil oppstå forhold som kan karakteriseres som ulemper flere ganger i løpet av tiltakets levetid. F.eks. at det er påregnelig at kjelleren vil bli fylt av vann på grunn av flom en gang hvert 5-6 år. Et slikt tilfelle vil rammes av pbl. § 68.

De bestemmelser i byggeforskriften som er nevnt i Ot. prp. 57, og byggeforskrift 1987 kapittel 51:4, er videreført fra og med 01.07.97 i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK). I sistnevnte forskrift oppstiller § 7-32 nr 1 krav om at byggverk skal plasseres slik at de ikke utsettes for fare fra skred, flom, sjø og vind. I § 7-32 nr 2, jfr. § 7-31 angis hva som anses som tilfredsstillende sikkerhet i forhold til skredfare. Klassifisering av akseptabel fare i forhold til bruk av bygninger vil likevel kunne gi veiledning i forhold til sammenlignbare farer, som flom m.v. Viktige vurderingstemaer blir således hyppigheten av det foreliggende fare/ulempemomentet, varslingsstid og dens skadevoldende egenskap.

Kommunen må i sin vurdering kunne bygge på de faremomenter som man vitenskapelig har akseptert som reelle eller sannsynlige på det tidspunkt vedtaket fattes. Bygningsmyndighetene kan således ikke holdes ansvarlig der det er gitt en tillatelse i et område der det etter dagens viten må anses trygt, og det i ettertid viser seg at forholdene i området medfører fare.

#### **4.4 § 68 Annet ledd**

Annet ledd gir bygningsmyndighetene adgang til både å nedlegge forbud mot bebyggelse, og til å pålegge tiltak som avverger faren eller ulempen.

##### **4.4.1 Adgangen til nedlegge byggeforbud**

I Ot. prp. nr. 57 (1985-86) presiseres det at adgangen til å nedlegge forbud mot bebyggelse av bestemte eiendommer, gjelder uavhengig av om det er innkommet søknad eller ikke.

Formålet med bestemmelsen er å gi bygningsmyndighetene hjemmel til å gå inn på et tidlig stadium og forhindre utbygging uten å gå veien om arealplan først. Derved vil man kunne avklare byggespørsmålet før presset blir utløst ved en innkommet søknad.

##### **4.4.2 Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.**

Pbl § 68 2. ledd gir bygningsmyndighetene retten til å sette vilkår for bebyggelse eller deling av et areal som i utgangspunktet ville omfattes av forbudet i 1. ledd.

Myndighetene behøver derved ikke å gå veien om dispensasjon med vilkår eller pålegge visse tiltak i reguleringsplan. De vilkår som kan gis må ha direkte sammenheng med den foreliggende fare/ulempe. Kravene må være knyttet til grunnen, bebyggelsen eller utearealet. Bestemmelsen gir således ikke anledning til å sette andre vilkår dersom det ikke har som formål å avverge eller dempe aktuelle farer eller ulemper som har sammenheng med natur eller miljøforhold.

Etter TEK §§ 8-33-42 nr 6, 8-43, 8-53 skal bygning plasseres og utformes slik at radonkonsentrasjoner, utendørs støykilder, vibrasjoner, forurensing i grunnen m.v. ikke utgjør en helse-risiko, medfører ulemper eller virker forstyrrende på de aktiviteter byggets formål forutsetter.

Tiltakene må i tillegg være tilstrekkelige til å sikre at faren avverges eller ulempene dempes i en slik grad at eiendommen vil være tilstrekkelig sikret og som sådan lovlig etter § 68.

Eksempler på slik sikring kan være skredavledning eller sprenging i fjell der det er rasfare, isolasjon på støyutsatte

områder eller tiltak for å hindre inntrenging av radon ved høye forekomster.

Dersom byggetillatelse er gitt, og det viser seg at de pålagte tiltak ikke er tilstrekkelige, vil bygningsmyndighetene måtte omgjøre vedtaket etter forvaltningsloven § 35. Tillatelsen vil kunne omgjøres etter bestemmelsens 1. ledd dersom den er ugyldig. Om de foreliggende omstendigheter ikke tilsier ugyldighet, vil vedtaket likevel kunne omgjøres etter § 35, 3. eller 4. ledd. I sistnevnte tilfeller kan man ikke se bort fra at bygningsmyndighetene vil kunne komme i erstatningsansvar. I forskrift om saksbehandling og kontroll av 22.01.97 (SAK) § 14 nr 4 c er det stilt krav om at byggesøknaden skal inneholde en beskrivelse av grunnforhold, rasfare og miljøforhold.

#### **4.5 Bygningsmyndighetenes plikt til å håndheve pbl. § 68**

Etter foreliggende rettspraksis har domstolene gått langt i å pålegge bygningsmyndighetene ansvar for ikke å ha fulgt opp forbudet i plan- og bygningsloven på en tilstrekkelig aktsom måte.

I Rettens gang 1988 side 499, er det gjengitt en dom i en erstatningssak etter daværende bygningslovs § 68. A hadde vist stor iverdighet i sitt ønske om å få bebygge en tomt. Bygningsrådet avslo hans søknad under henvisning til at tomten lå rasfarlig til og ba om at A foretok nærmere undersøkelser. A forhørte seg deretter hos to lokale beboere om de kjente til at det hadde forekommet snøskred i området. Dette ble besvart negativt. På grunnlag av dette ga bygningsrådet sin tillatelse. A bygde et bolighus og flyttet inn.

Fire år etter ble huset skadet av et snøras. A ville ikke lenger bli boende i huset og krevet erstatning av kommunen fordi bygningsrådet hadde tillatt ham å oppføre hus på tomten. Hverken A eller kommunen innhentet noen faglig uttalelse om snøskredfaren og bygningsrådet hadde ikke foretatt befarings. Retten fant at kommunen hadde handlet uaktsomt ved å tillate A å bebygge tomten uten at det var innhentet faglig uttalelse om snøskredfaren.

Det ble videre uttalt at kommunen ikke kunne fri seg fra plikten etter § 68 ved å opplyse tiltakshaver om at det forelå snøskredfare. Bygningsrådet måtte selv foreta undersøkelser

dersom det var sannsynlighet for en slik fare. Retten dømte kommunen til å erstatte A verdien av huset. Det ble ikke funnet grunnlag for nedsettelse av erstatningen på grunn av skadelidtes medvirkning.

I Rettens gang 1986 side 999 ble kommunen frifunnet da det ikke ble ansett å foreligge uaktsomhet ved å gi byggetillatelse til en tomt. Ut fra den situasjon som forelå, kunne det ikke bebreides kommunen at den ikke engasjerte fagkyndige for å undersøke rasfare så lenge det ikke forelå noen grunn til mistanke om rasfare.

Kommunen ble også frifunnet i en upublisert rettsavgjørelse avsagt av Eidsivating lagmannsrett i 1992. Huseier krevde erstatning etter å ha fått huset skadet av flom. Kommunen hadde etter rettens vurdering ikke utvist uaktsomhet ved behandling av søknaden om byggetillatelse. Det ble lagt vekt på at kommunen verken hadde vært selger av tomten eller opptrådt som reguleringsmyndighet. I foreliggende tilfelle hadde deres oppgave kun vært av kontrollerende art.

Det sentrale ble om det forelå særlige forhold som kommunen hadde eller burde hatt kunnskap om og som det måtte kreves at kommunen underrettet byggherren om og burde vært vektlagt ved behandling av søknaden om byggetillatelse. I denne saken var både eieren og byggmesteren lokalkjente i området. Etter forholdene ble de ansett for å være nærmest til å ta risikoen for at det ikke ble innhentet nærmere opplysninger fra folk i området som eventuelt kunne medføre en annen løsning.

Andre dommer som omhandler spørsmålet kan leses i Rettens gang (RG) RG 1979 s.107, RG 1984 s. 565, RG 1986 s. 503, RG 1987 640, RG 1990 s. 1248 og 1991 s. 951

Etter ovennevnte rettspraksis har kommunen en aktivitetsplikt når det søkes om bygge- og delingstillatelser i utsatte områder. Har kommunen konkret kunnskap om at det foreligger en fare eller ulempe som faller inn under plan- og bygningsloven § 68, skal søknaden avslås eller sikringstiltak påbys. Det må ansees tilstrekkelig for kommunen å henvise til kartmateriale eller annet som påviser en fare for ras, radon e.l. Likeledes vil man kunne bygge på at det erfaringsmessig har forekommet ras eller lignende i område. Det er ikke anledning for

kommunen til å automatisk avslå alle bygge- og delesøknader inntil søker kan påvise at det ikke foreligger fare. Det må kunne påvises en slik fare i den konkrete sak.

Når kommunen har påvist at det foreligger en sannsynlighet for at eiendommen ikke kan deles eller bebygges, må det være tiltakshavers ansvar å dokumentere at fare likevel ikke foreligger, eller at det kan motvirkes ved sikringstiltak. Når det gjelder sikringstiltak begrenser kommunens ansvar seg til å kontrollere at sikringstiltakene er tilstrekkelige til å avverge faren eller redusere ulempene til et akseptabelt nivå. Det er således søker selv som må engasjere den konsulenthjelp som er nødvendig for å avklare hvilke tiltak som må gjøres, og hvordan de skal gjennomføres.

Kommunen kan neppe gi bygge- /deletillatelse på betingelse av at tiltakshaver bebygger grunnen på eget ansvar. En slik ansvarsfraskrivelse ble ikke godkjent i RG 1988 s. 499.

Det må i denne sammenheng presiseres at bygningsmyndighetene ikke har et generelt ansvar for å iverksette eller bekoste tiltak slik at tomter kan bebygges i kommunen. Ansvaret er begrenset til å forhindre at de tomter som ikke oppfyller kravene i pbl § 68 blir bebygget, eventuelt at det iverksettes tilfredsstillende sikringstiltak. Det er tiltakshaver som har ansvaret for at de pålagte sikringstiltak blir utført i tråd med de spesifikasjoner som ligger til grunn for tillatelsen. Likeledes er vedlikehold av sikringstiltakene eiers ansvar.

## **5. Dispensasjon**

Det kan med hjemmel i § 7 gis dispensasjon fra byggeforbud i plan eller lov dersom kravet til «særlige grunner» er oppfylt. Når et område er båndlagt med sikte på regulering til fareområde, eller er regulert til slikt område, bør kommunen være meget varsom med å innvilge dispensasjon. Ved spørsmål om dispensasjon i fareutsatte områder *skal* statlig fagmyndighet få mulighet til å uttale seg før saken blir avgjort. Går fagmyndigheten i mot en dispensasjon, vil det sjelden kunne sies å foreligge «særlige grunner», noe som er en forutsetning for å kunne dispensere.

De særlige grunner som påberopes må være spesielt tungtveiende. Det vises til at bestemmelsen er satt for å sikre liv og helse og beskyttelse av eiendom. Det skal absolutt ikke være kulant å få dispensasjon fra slike bestemmelser. Som det framgår ovenfor kan bygningsmyndighetene komme i erstatningsansvar dersom det viser seg at byggherre blir utsatt for tap som følge av at en eiendom som omfattes av § 68 allikevel er blitt bebygget. Det vises videre til pkt 2.2.3 ovenfor om samråd med fagmyndigheter før et eventuelt vedtak treffes. Det påpekes at selv om f.eks. brukere av fritidsboliger enkelte steder bare vil utsettes for fare visse deler av året, skal pbl § 68 og forskriftene også beskytte materielle verdier. Dette taler mot at det gis dispensasjoner i slike tilfeller.