

Kommuner  
Fylkesmenn  
Fylkeskommuner

Nr.  
H-1/06

Vår ref  
06/573-1

Dato  
14.03.06

## Forord

Departementet ønsker med dette rundskrivet å gi en samlet fremstilling av opparbeidingsreglene i plan- og bygningsloven § 67, og problemstillinger knyttet til disse reglene. Erfaringen med praktisering av disse reglene har vist at det jevnlig er behov for avklaringer og presiseringer. Bestemmelsene er mye brukt og regulerer vilkår om opparbeiding av vei-, vann- og avløpsanlegg som har stor økonomisk betydning for både utbygger og kommune.

Det vil kunne bli endringer i bestemmelsen som følge av det lovarbeid som nå pågår med bakgrunn i Bygningslovutvalgets innstilling. Vi mener likevel det er behov for en gjennomgang av disse reglene nå, og at dette også kan gi nyttige avklaringer i forhold til videre lovarbeid på dette område.

Departementet håper rundskrivet vil være til hjelp ved praktiseringen av opparbeidingsreglene i § 67, og bidra til en mer effektiv byggesaksprosess og reduserte byggekostnader.

Med hilsen

Inger Lindgren e.f.  
ekspedisjonssjef

Ole Molnes  
avdelingsdirektør

## INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Innledning .....	3
2.	Bakgrunn og historikk.....	4
3.	Tiltak som utløser krav om opparbeiding.....	5
4.	Vedtak om forutsetninger ved opparbeiding.....	8
5.	Tidspunkt for opparbeiding.....	9
6.	Krav til standard ved opparbeiding. Kommunale regler om utføringen. ....	10
7.	Krav til vei som opparbeides. § 67 nr. 1 første ledd a) .....	12
7.1	Veiens plassering.....	12
7.2	Bredden og standarden på veien.....	13
7.3	Utvidelse, omlegging og opprusting av eksisterende vei.....	15
8.	Opparbeiding av hovedledninger for vann og avløp.....	16
8.1	Plassering og lengde .....	16
8.2	Omfang og teknisk standard på ledningene .....	17
9.	Kommunens overtakelse.....	18
10.	Unntak og dispensasjon fra kravene om opparbeiding.....	19
11.	Forholdet til reglene om offentlige anskaffelser.....	21

## 1. INNLEDNING

Formål	Formålet med rundskrivet er å gi en samlet oversikt over opparbeidingsreglene i plan- og bygningsloven § 67 og problemstillinger knyttet til disse reglene.
Forholdet til andre rundskriv	Opparbeidingsreglene i § 67 er kort omtalt i flere rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD), bl.a. H-20/86 og H-12/97. Dette rundskriv erstatter de nevnte eldre rundskriv når det gjelder omtale av opparbeidingsreglene.
Tilgrensede regler	Plan- og bygningsloven har på forskjellige måter tilrettelagt for privat opparbeidelse. Således gir § 38 ekspropriasjonshjemmel for private hvor krav om opparbeidelse er stilt etter § 67. Det vises til rundskriv H-14/02 om ekspropriasjon på plan- og bygningsrettens område. Ved privat opparbeidelse følger det videre av § 46 1. ledd, 1. og 2. punktum at refusjon kan kreves der tiltak er pålagt i medhold av § 67. For øvrig benyttes utbyggingsavtaler som et alternativ eller supplement til opparbeidelse etter § 67, der dette er nødvendig for gjennomføring av plan. Det vises til veileder om bruken av utbyggingsavtaler, som departementet vil gi ut i løpet av våren 2006.
Nye regler i teknisk forskrift	Departementet arbeider med et forslag til nasjonale regler med krav til ledningsanlegg utenfor husvegg, både offentlige og private. Forslaget er utformet som funksjonskrav, men det åpnes for lokale krav som er begrunnet i tilpasning til eksisterende kommunale anlegg. Reglene vil supplere og til dels erstatte kommunale VA-normer og lignende, jf. kapittel 6.
Bygningslovutvalgets utredning	Bygningslovutvalget har i NOU 2005:12 i hovedsak foreslått enkelte presiseringer som ligger innenfor den utforming § 67 har i dag. Departementet vil vurdere forslagene ved utarbeidelse av Ot.prp om endringer i plan- og bygningsloven. Da dette arbeid er i startfasen, og siden departementet og Stortinget således ikke har tatt stilling til utvalgets forslag, vil utvalgets forslag ikke bli nærmere kommentert i dette rundskrivet.

## 2. BAKGRUNN OG HISTORIKK

Hensyn bak  
bestemmelsene

Hensynet til forurensing, helseproblemer og en best mulig utnyttelse av ressursene, tilsier at ingen bør få bygge uten at tomta har tilfredsstillende løsninger for vei-, vann- og avløp. Det følger av §§ 65 og 66 at bygging ikke kan skje før veiforbindelse og tilfredsstillende vannforsyning og avløp er etablert. Opparbeiding av slike offentlige anlegg reguleres av § 67.

Opparbeiding er en  
betingelse for  
bygging eller deling

Etter § 67 kan bygging eller deling i regulert strøk ikke skje uten at vei samt vann- og avløpsledninger er opparbeidet. Der det ikke er bygget anlegg i overensstemmelse med kravene, skal dette besørges av den som ønsker å fradele eller bygge. Når vei, vann- og avløp er etablert i samsvar med kravene i bestemmelsen, overtar kommunen ansvaret for driften mot å overta anlegget vederlagsfritt. Utgiftene til opparbeidingen fordeles gjennom refusjon eller avtale mellom de grunneierne som drar fordel av anleggene, eller ved vann- og avløpsavgifter der kommunen besørger tiltakene.

Reglene om opparbeiding av teknisk infrastruktur i dagens § 67 går tilbake til den første landsdekkende bygningsloven fra 1924, jf lovens § 48. Etter denne bestemmelsen kunne kommunen ved vedtekt fastsette krav om opparbeiding av vei og avløp. Tilsvarende regler om vannledning ble tatt inn senere. Reglene ble videreført i bygningsloven av 1965, og ble gjort bindende uten vedtekt ved plan- og bygningsloven av 1985.

Forholdet til reglene  
om refusjon

Reglene om opparbeiding henger nøye sammen med refusjonsreglene. Kravene om opparbeiding går ikke lenger enn den standard tiltakshaver kan få dekket gjennom refusjon, og utbygger kan ikke kreve refusjon ut over de standardkrav som kan pålegges etter § 67. Etter § 46 er et privat refusjonskrav betinget av at tiltaket er "pålagt" i medhold av § 67. Det må altså foreligge et pålegg fra kommunen etter § 67. Gulating lagmannsrett har i dom av 10. november 1997 lagt til grunn at det ikke kan stilles krav om et formelt enkeltvedtak. Det er tilstrekkelig at bygningsmyndighetene under byggesaken har gitt uttrykk for at tiltaket må utføres som betingelse for byggetillatelse. Se for øvrig kapittel 4.

Opparbeidingskravet er nært knyttet til kommunens

Utbyggingsavtaler	<p>arealplaner. Regulering er en forutsetning for at kravet inntreffer. Krav om vei, vann- og avløpsanlegg inngår ofte i planer som rekkefølgekrav etter §§ 20-4 og 26. I disse tilfellene vil også planen være et tilstrekkelig grunnlag for å nekte deling og bebyggelse inntil anleggene er på plass. Rekkefølgekrav gir ikke hjemmel for å pålegge tiltakshaver opparbeiding, men i disse tilfellene forekommer det at tiltakshaver påtar seg å oppfylle rekkefølgekravene slik at tiltaket skal kunne realiseres.</p> <p>Utbyggingsavtaler kan benyttes i stedet for eller som supplement til reglene om opparbeiding og refusjon. Slike avtaler kan gå lenger enn det plan- og bygningsloven åpner for mht. vilkår om opparbeiding.</p>
Regulert/planvurdert strøk	<p><b>3. TILTAK SOM UTLØSER KRAV OM OPPARBEIDING</b></p> <p>Opparbeidingskravet i § 67 gjelder ved bygging på eller fradeling av tomt som ligger i regulert strøk, eller omfattes av bebyggelsesplan. Kravet kan også gjøres gjeldende i områder avsatt til bebyggelse eller råstoffutvinning i arealdel til kommuneplan. Men i sistnevnte tilfelle fremgår ikke opparbeidingskravet direkte av loven. Det må i så fall pålegges i den enkelte byggesak, jfr. § 67 nr. 2.</p> <p>Med regulert strøk etter § 67 menes i utgangspunktet at området er lagt ut som byggeområde etter pbl § 25 nr. 1. Kravet er ikke ubetinget. Det vil kunne være tilstrekkelig at det er vedtatt reguleringsbestemmelse som på annen måte tar sikte på å regulere utnyttelsen i samsvar med §§ 25 og 26.</p> <p>Hvor stort det planvurderte området må være for å omfattes av § 67, må fastlegges individuelt. Men Høyesterett har i Rettstidende 1980 side 1124 fastslått at et område på 17 da med 13 tomter i hvert fall er tilstrekkelig stort til å omfattes av bestemmelsen.</p>
Regulering av vei	<p>Opparbeidingskravet i § 67 forutsetter at også den vei som kreves opparbeidet inngår i planvurderingen gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan. Det fremgår direkte av § 67 nr. 1 litra a, som angir at vei kan kreves opparbeidet "så langt den er vist i planen". Men veien som sådan trenger ikke gå</p>

Tomt	gjennom strøk som ellers er regulert, eller omfattes av bebyggelsesplan. Det er tilstrekkelig at veien i planen er vist som atkomstvei for tomtene i det planvurderte strøket.
	Arbeidene som er nødvendige for å etablere veien kan imidlertid være så omfattende at tiltaket i seg selv er omfattet av reguleringsplankravet i § 23. Reguleringsplankravet i § 23 kan ikke oppfylles ved at veien alene fremgår av bebyggelsesplan, den må fremgå av en reguleringsplan.
	Opparbeidingsplikten gjelder tomt som deles eller bebygges. Med tomt menes i denne sammenheng ubebygget areal som utgjør en egen byggetomt. Dette er det areal som etter størrelse og form er avsatt til og egnet til utbygging. Etter definisjonen av tomt gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er tomt det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Opparbeidingsplikten retter seg ikke mot hele eiendommen eller hele det areal som er avsatt til byggeområde, men tomten for det aktuelle tiltaket.
Ny bebyggelse på bebygget tomt	Opparbeidingsplikt som utløses ved deling, vil bare gjelde ubebygde tomter som opprettes. Eksisterende bebygd tomt vil således ikke få opparbeidingsplikt, men den eller de nye tomtene vil få det. Begrepet <i>tomt</i> kan likevel omfatte bebygget eiendom, for eksempel der det skal oppføres ny bebyggelse på areal som kan fradeles eller utgjør egen tomt. Etablering av en selvstendig boenhet på et bebygget gårds- og bruksnummer kan altså også utløse opparbeidingsplikt. Oppføring av frittstående bebyggelse som skal tjene den eksisterende, for eksempel en garasje, omfattes i all hovedsak ikke.
Påbygg, tilbygg og ombygning	Bygging i direkte tilknytning til bestående bebyggelse, som påbygg, tilbygg eller hovedombygging, utløser ikke uten videre opparbeidingsplikt. Spørsmålet må vurderes etter § 87 om bestående byggverk, og kravene retter seg mot den delen som fornyes. Ot.prp nr. 39 (1993-94) sier på s. 155:
	<i>”ved hovedombygging og tilbygg, påbygg eller underbygging er kravene de samme som ved nybygg, dog slik at det ikke kan kreves vei, vann eller avløp dersom bygget tidligere har det, og ombygging/tilbygg m.v. ikke krever større kapasitet på disse feltene.”</i>

Ny bruksenhet	<p>Dette innebærer i praksis at opprettelsen av en ny bruksenhet kan utløse krav om opparbeiding. Hvis det dreier seg om en hovedombygging etter § 87 nr. 2 litra a, blir i utgangspunktet spørsmålet om den delen som rehabiliteres representerer en ny selvstendig bruksenhet.</p>
Bruksendring	<p>Også bruksendring kan utløse opparbeidingsplikt etter § 67. Dette følger av § 87 nr. 2 litra e, jf. annet ledd. Det samme gjelder vesentlig utvidelse eller endring av bruken. For eksempel kan bruksendring fra fritidsbolig til bolig, eller fra bolig til næring, etter en vurdering av brukens art og omfang utløse opparbeidingsplikt.</p>
Økt kapasitetsbehov	<p>Ut fra uttalelsen i Ot.prp. nr. 39 kan krav om opparbeiding også slå inn uten bruksendring eller opprettelse av en ny selvstendig bruksenhet. Det sentrale vil være om det legges til rette for økt kapasitetsbehov. En mindre utvidelse av eksisterende bygning kan tenkes å utløse dette. Etter departementets mening må det økte behovet innbefatte både vei, vann- og avløpsanlegg. For eksempel vil tiltak der det legges inn vann føre til øket behov for avløp, men neppe påvirke behovet for adkomst. Å legge inn vann vil da ikke alene være nok til at plikten i § 67 inntreffer.</p>
Riving	<p>Ved riving av eksisterende bygning, vil krav om opparbeiding tre inn ved søknad om oppføring av ny bebyggelse.</p>
Driftsbygninger	<p>For driftsbygninger i landbruket som reguleres av § 81, gjelder reglene i loven så langt de passer. Dette omfatter også § 67. I begrepet "så langt de passer" legger departementet at lovens regler må anvendes etter sitt formål med sunn fornuft også i forhold til driftsbygninger. Dette innebærer at i områder som omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, jf. § 67 nr. 1, eller i områder som i kommuneplanen er avsatt til utbygging, jf. § 67 nr. 2, kan krav om opparbeiding – etter behov vurdert og fastlagt i den enkelte plan – også stilles til driftsbygninger.</p>
Varige konstruksjoner og anlegg	<p>For varige konstruksjoner og anlegg som omfattes av § 84, gjelder reglene i loven også så langt de passer. Dette omfatter også § 67. For anlegg med arbeidsplasser, produksjonsanlegg m.v. og f. eks. idrettsanlegg kan det være naturlig og nødvendig å sørge for vei, vann, avløp og parkering m.v.</p>

Midlertidige konstruksjoner og anlegg	Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg utløser i utgangspunktet ikke vilkår om opparbeiding. Men krav om vei, vann og avløp kan være nedfelt i vedtekt etter § 85 tredje ledd.
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse er ikke unntatt fra opparbeidingsplikten. Dette følger av at bestemmelsene om opparbeiding ikke er unntatt etter § 82.
Nedre grense for størrelsen på tiltak?	Hvorvidt det eksisterer en nedre grense for størrelsen på tiltak før opparbeidelsesplikten slår inn, er uklart. Forholdet må vurderes i den konkrete sak ut fra størrelsen og arten på tiltaket. Som utgangspunkt kan det legges til grunn at det er bebyggelse og bruksendringer/utvidelser som er søknadspliktig etter § 93 som omfattes, med mulig unntak for mindre utvidelse av eksisterende bygning. Svaret må for øvrig finnes ved en vurdering av om bebyggelsen tilrettelegger for en mer intensiv bruk, jfr. vurderingene ovenfor.
<b>4. VEDTAK OM FORUTSETNINGER VED OPPARBEIDING</b>	
Ikke eget pålegg om opparbeiding	Vilkår om opparbeiding følger direkte av loven. Det er altså ikke nødvendig at kommunen har fattet et særskilt vedtak med pålegg om opparbeiding. Det er som nevnt i kapittel 2 heller ikke nødvendig med et særskilt vedtak om opparbeiding for at det skal kunne kreves refusjon for opparbeidet anlegg, jf. Gulating lagmannsretts dom RG 1998 s. 1123.
Vilkår om opparbeiding	<p>Det er imidlertid vanlig og ønskelig at kommunen i byggetillatelsen stiller nærmere vilkår om opparbeidingen. Slike vilkår kan bl.a. gjelde hvilke krav til standard på utformingen av anlegget som gjelder, hvilket tidspunkt anlegget skal være ferdig og eventuelle krav til sikkerhet for ferdigstillelse.</p> <p>Opparbeiding av vei, vann og avløp er sentrale forutsetninger for bygging, både i forhold til det enkelte tiltakets oppfyllelse av §§ 65 og 66 og i forhold til området for øvrig. Ved delt byggesak anser departementet derfor at vedtak med vilkår til opparbeidingen som den absolutte hovedregelen bør fattes i rammetillatelsen.</p>



## 5. TIDSPUNKT FOR OPPARBEIDING

Ved deling

Etter § 67 kan tomten bare deles eller bebygges der vei, vann og avløp er opparbeidet. For deling er dette utgangspunktet modifisert, ved at det kan gis delingstillatelse på vilkår av at opparbeiding skjer før tomta bebygges, jf. § 67 nr. 1 annet ledd. Vilkår om senere opparbeiding kreves ofte sikret ved erklæring tinglyst på eiendommen. Bestemmelsen inneholder ikke en adgang til å stille vilkår som sikrer senere opparbeiding, men kommunen bør ut fra vilkårs læren kunne kreve dette.

Ved bebyggelse

Etter ordlyden i § 67 skal vei, vann og avløp være ferdig opparbeidet før tomten bebygges. Dette kravet om tidsrekkefølge er ikke alltid hensiktsmessig, blant annet fordi masser fra utbyggingen skal brukes ved anlegging av vei. Videre kan veien brukes som anleggsvei, og vil kunne skades i anleggsperioden. Det forekommer derfor ikke sjelden at kommunen aksepterer at vei først ferdigstilles samtidig med eller rett etter at bebyggelsen er ferdig. En slik adgang er akseptert i teori og praksis, og forutsatt i Ot.prp. nr. 57 (1985–86), hvor det på side 40 andre spalte heter:

*”Imidlertid framgår det - som nevnt foran under punktene 4.4.2.2 og 4.4.5 av motivene til bygningslovens § 66 nr. 1 at det er tilstrekkelig at opparbeidelsen er ferdig når oppføringen av bygningen er avsluttet (jfr. bygningslovkomiteens innstilling s. 149). Departementet antar at den samme fortolkning må gjelde for utkastets § 67, og at det da ikke er nødvendig å lovfeste dette.”*

Bygningslovkomiteen sier i innstilling avgitt april 1960, side 149 andre spalte:

*”Det forlanges ikke at veien skal være ferdig opparbeidet før deling skjer eller byggearbeidet begynner, men bygningsrådet bør ikke godta veiforbindelsen med mindre det har sikkerhet for at den vil være ferdig opparbeidet senest når oppførelsen av bygningen er avsluttet.”*

Kan manglende opparbeiding være hjemmel for avslag?

*Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os:* ”Plan- og bygningsrett” legger på side 509 til grunn at manglende opparbeiding etter § 67 ikke kan gi grunnlag for avslag på søknad om byggetillatelse. Det er etter departementets mening usikkert om uttalelsen i Ot.prp. nr. 57 (1985-86) kan trekkes så

Vilkår og sikkerhet

langt at § 67 ikke under noen omstendighet kan gi grunnlag for avslag på søknad om byggetillatelse, jf. blant annet uttalelsen i bygningslovkomiteens innstilling, som synes å forutsette at byggetillatelse kan nektes med mindre tilfredsstillende sikkerhet foreligger.

Spørsmålet har i praksis liten betydning, siden nærmere oppfyllelse av opparbeidingsplikten uansett kan sikres gjennom vilkår i byggetillatelse, herunder med krav om ferdigstillelse som betingelse for ferdigattest, jf. kap. 4. Dette kan eventuelt suppleres med vilkår om bankgaranti eller annen sikkerhetsstillelse dersom dette blir det mest betryggende. Anledningen til å stille krav om sikkerhetsstillelse fremgår ikke av § 67, men uttalelsen i Bygningslovkomiteens innstilling (fra april 1960) peker på en slik mulighet, og et slikt vilkår bør også ligge innefor vilkårs læren.

Dersom vilkåret om ferdigstillelse ikke oppfylles, vil kravet kunne følges opp med forelegg etter § 114.

Ferdigattest

Etter departementets mening vil det uansett ikke være anledning til å gi ferdigattest før opparbeiding etter § 67 er gjennomført. Det gjelder selv om det ikke er stilt vilkår på forhånd. Dette skyldes at kravene i § 67 nr. 1 følger direkte av loven. Der det er krevet opparbeidelse etter § 67 nr. 2, vil opparbeidelse være en betingelse for å bygge, og ferdigattest kan ikke utstedes før forholdet er brakt i orden.

## **6. KRAV TIL STANDARD VED OPPARBEIDING. KOMMUNALE REGLER OM UTFØRINGEN.**

§ 67 setter selv absolutte rammer for hva som kan kreves opparbeidet etter paragrafen. Opparbeidingsplikten etter § 67 kan ikke utvides ved forskrift, kommunal vedtekt eller planbestemmelse. Der plan for eksempel angir en bredere vei enn det § 67 legger opp til, kan tiltakshaver således ikke pålegges opparbeiding ut over rammene i § 67.

Rekkefølgebestemmelser til planen kan imidlertid gi hjemmel for å avslå søknad om tiltak inntil opparbeidingskravene er oppfylt eller på annen måte sikret. For eksempel kan dispensasjon fra planens forutsatte opparbeiding tenkes der opparbeiding er sikret gjennom utbyggingsavtale eller lignende med kommunen.

Kommunale regler om utførelsen

Kommunen kan gi nærmere regler om utførelsen av vei, vann- og avløpsanlegg etter § 67 nr. 3. Bestemmelsen åpner for at kommunen kan detaljere standardkrav innenfor rammene i § 67 nr. 1 første ledd litra a – c. Det er vanlig å stille slike kvalitetskrav gjennom veinormaler, VA-normer eller lignende. Adgangen kan være praktisk viktig for å tilpasse utvidelser av og tilknytning til kommunens eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Standardkrav i kraft av kommunens eierposisjon

Få kommunale normer for VA-anlegg er registrert som vedtekter (forskrifter) hjemlet i § 67 nr. 3. Grunnlaget for standardkravene er ofte den juridiske posisjon kommunen har som eier av anleggene de nye ledningene skal knyttes til. Kommunene stiller i egenskap av eier krav for å hindre dårlig kvalitet og løsninger som vanskeliggjør vedlikehold. Kravene stilles i kommunale vann- og avløpsreglement.

Det kan reises innvendinger mot at standardkrav fastlegges på et privatrettslig grunnlag av kommunen i egenskap av eier av det offentlige vann- og avløpsanlegget. Der opparbeidingsplikten er et offentligrettslig krav som forutsetning for å få byggetillatelse, er kommunens posisjon som eier av eksisterende anlegg ikke et naturlig utgangspunkt for standardkrav til anlegg som skal opparbeides. § 67 nr. 3 gir en klar adgang til å stille krav til utførelse, og bør derfor være det formelle grunnlag for standardkravene.

Kommunale krav må være saklig begrunnet

Det er viktig at kommunens krav til opparbeidede anlegg er saklige, og ikke tar hensyn utenfor det som kreves for å sikre kvaliteten på opparbeidede anlegg. Kommunale regler om utforming kan for eksempel ikke forskjellsbehandle veier som opparbeides etter § 67 og de veier som opparbeides av kommunen selv. Kreves det veibelysning ved privat opparbeidelse, må dette også gjelde kommunalt opparbeidede veier.

Kravene må videre ikke være konkurransevridende, ved å forutsette produkt- eller materialvalg ut over det som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende tilknytning, drift og vedlikehold. Kravene må heller ikke stride mot andre rammer for offentlig virksomhet.

## **7. KRAV TIL VEI SOM OPPARBEIDES. § 67 NR. 1 FØRSTE LEDD A)**

### **7.1 Veiens plassering**

Offentlig vei

Vei som kreves opparbeidet skal som utgangspunkt være regulert. Det er derimot ikke et krav at området veien går gjennom, er regulert. Veien skal være regulert til offentlig vei.

Felles avkjørsel  
Privat vei

Hvis veien er regulert til felles avkjørsel etter § 25 nr. 7, eller spesialområde privat vei etter § 25 nr. 6, oppstår ikke opparbeidingsplikt for veien etter § 67. Fellesavkjørsler faller imidlertid inn under tilsvarende bestemmelse i § 67 a, og kan kreves opparbeidet etter denne bestemmelsen. Private veier ellers kan tenkes å måtte opparbeides, for å oppfylle krav til adkomst i § 66. I dette tilfellet gjelder ikke kravene i § 67, men kommunen kan stille visse krav til veien for å godkjenne den som adkomst. Særlig der den private veien skal tjene større utbyggingsområder, kan den i standard og størrelse tilsvare veier som opparbeides som offentlige veier etter § 67.

Det er begrensninger for bruk av reguleringsformålet spesialområde privat vei etter § 25 nr. 6. Formålet gjelder i utgangspunktet vei av en slik størrelse og standard at den skal tjene som adkomst for et begrenset antall eiendommer, eller en bestemt type trafikk. Er veien tiltenkt en bruk ut over dette kan reguleringsformålet ikke benyttes.

Fra nærmeste offentlige vei

Veien skal bygges slik den er vist i planen, frem til og langs tomten. Hvor den skal bygges fra følger ikke av bestemmelsen, men det er lagt til grunn at vei skal bygges fra nærmeste offentlige vei som tilfredsstillende kommunale krav. Det kan bare kreves tilknytning fra én tidligere opparbeidet vei. Der tiltakshavers avkjørsel ligger ved en vei som etter planen går mellom to offentlige veier, kan det altså kun kreves at det opparbeides adkomst fra en av de eksisterende offentlige veiene. Tiltakshaver kan kreve å få opparbeide fra det som for ham anses som det gunstigste alternativet.

Frem til og langs tomten

Fra tilknytningspunktet mot offentlig vei kan det kreves opparbeiding frem til og langs den siden av den aktuelle tomten hvor den har sin adkomst. Veistykket kan altså bli lenger enn frem til nærmeste adkomst for tomten, fordi den skal legges

Offentlig vei frem til  
avkjørsel

langs hele fasaden. Det kan også bli et spørsmål om hvilken adkomst – altså hvor på tomten – veien skal legges frem til og langs. Bestemmelsen sikter ikke til privatrettslige forhold, men til de reguleringsmessige. Selv om utbyggeren har ordnet seg med en økonomisk fordelaktig adkomst, for eksempel ved å benytte adkomsten til nabo, kan kommunen kreve opparbeiding av det alternativet som er regulert, for eksempel fra en annen side av tomten.

Opparbeidingsplikten er knyttet til tomten, jf. kapittel 3. Dette er det areal som naturlig knyttes til den bebyggelsen tiltaket gjelder. Ligger tomten inne på en større grunneiendom, kan det altså ikke kreves opparbeidet vei frem til og langs hele eiendommen, men kun frem til og langs tomten.

Vei *kan* kreves frem til og langs tomten, men det er ikke et absolutt krav at offentlig vei opparbeides frem til byggetomten. For tomtens del er det sentrale kravet at den har god og sikker adkomst etter § 66. Kommunen kan regulere inn offentlig vei så langt det er hensiktsmessig, og la resten være privat avkjørsel. Da er det en forutsetning for oppfyllelse av kravene i pbl § 67 at den offentlige veien blir bygget slik den er regulert frem til og med avkjørselen.

## 7.2 Bredden og standarden på veien

Det er selve veien som kan kreves opparbeidet. Det kan altså ikke stilles krav om at det i forbindelse med opparbeidingen legges strømkabler el. i veitraséen.

Begrepet ”vei”

Selve veien omfatter kjørebane med fortau, snuplasser, gangvei, sykkelsti, turvei og offentlig plass. Bussholdeplasser inngår også i veibegrepet, mens drosjeholdeplasser faller utenfor, jf. NOU 1984:9 s. 31. Dette er de deler av veianlegg det eksplisitt kan kreves refusjon for etter § 46, og rammen legges til grunn for forståelsen av veibegrepet i § 67. For øvrig kan det kreves asfaltering, kantstein osv. Det har tidligere vært ansett som tvilsomt om også veibelysning kan tas med. I en uttalelse fra 2002 la imidlertid departementet til grunn at også veibelysning bør kunne inngå i både opparbeiding og refusjon. Dette var en endring i praksis. Bakgrunnen var at samfunnets syn på trafikksikkerhet og forventet veistandard gjorde det naturlig å anse belysning som en vanlig del av veien.

Maksimal veibredde

Et annet spørsmål er i hvilken grad rundkjøringer kan kreves som en del av veien. Ut fra at rundkjøringer i dag anses som et viktig tiltak for å skape sikre veikryss, bør de i tråd med de krav og forventninger samfunnet stiller inngå i veibegrepet etter §§ 67 og 46, men innenfor de øvrige rammene som gjelder for vilkår for opparbeiding, jf. nedenfor.

Vei kan maksimalt kreves lagt ut i 10 meters bredde med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Dette følger direkte av lovteksten. Men innenfor denne grensen skal opparbeidelsen skje i samsvar med reguleringsplanen. Det innebærer at det ikke kan kreves opparbeidet vei i større bredde enn planen tillater – selv om dette er smalere enn 10 meters grensen i § 67.

Hele veianlegget må ligge innenfor de 10 meterne, inkludert 2 meter planerte banketter på begge sider. Kun opparbeiding av skjæring, fylling eller murfot kan komme i tillegg. Det vil fremgå av reguleringsplanen hvilke arealer som må avstås/opparbeides også til disse formål. Effektiv veibredde kan kreves opparbeidet inntil 6 meter, og omfatter kjørebane, fortau, gang og sykkelvei og også eventuell rundkjøring.

20 meters veibredde for visse eiendommer

For enkelte eiendommer kan det kreves opparbeidet vei i inntil 20 meters bredde. Dette er eiendommer helt eller delvis regulert for andre formål enn bolig, som forretninger, kontor og industri. For større boligprosjekter vil det også kunne kreves opparbeidet vei inntil 20 meters bredde. Departementet mener at lovebestemmelsens uttrykk ”boligblokker på 4 etasjer” må bety at det skal være (minst) 4 etasjer med boliger. Er det for eksempel garasjer i en etasje og 3 etasjer med boliger, vil bygget falle utenfor § 67 nr. 1 første ledd litra a 3. pkt. Regelen får tilsvarende anvendelse på terrassehus.

For slike eiendommer kan veien kreves opparbeidet i inntil 20 meters bredde med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. Hele veianlegget må ligge innenfor de 20 meterne, slik at banketter er inkludert. I disse tilfellene er det derimot ikke andre begrensninger om effektiv veibredde.

Anlegget må tjene tiltaket

For at tiltakene skal være omfattet av § 67 og refusjonsberettiget, forutsettes det at behovet for det offentlige

Avkjørsel

veianlegget er knyttet til det aktuelle tiltaket. Veianleggets funksjon som offentlig atkomstvei for den aktuelle eiendommen er en del av begrunnelsen for opparbeidingsplikten. Dette kan for eksempel få betydning ved vurdering av om en rundkjøring eller et kryss kan forutsettes opparbeidet etter § 67, fordi disse ofte skal tjene flere brukere eller et større område.

Utvidelse

Avkjørselpunktet mellom privat og offentlig vei reguleres ikke av § 67. Det skal imidlertid bygges og holdes ved like i tråd med bestemmelser gitt av veimyndighetene, jf. veiloven § 43. I tråd med plan- og bygningsloven § 66 nr. 1 andre punktum og § 95 nr. 3 må det innhentes en uttalelse fra rette veimyndighet som avklarer krav til utforming mv.

### **7.3 Utvidelse, omlegging og opprusting av eksisterende vei**

Asfaltering

Et tiltak kan ligge ved en tidligere etablert offentlig vei, der veien ikke tilfredsstiller dagens krav i § 67. For eksempel kan ny reguleringsplan angi en større veibredde enn den tidligere etablerte veibredde. I slike tilfeller kan tiltakshaveren pålegges å opparbeide veien til regulert bredde, men med begrensningene på 10 og 20 meter som følger av § 67, jf. kap. 7.2. Tilsvarende kan vei som i reguleringsplan flyttes, kreves opparbeidet i ny trase. Dette følger implisitt av § 46 nr. 1, som sier at den som har "lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig vei" kan kreve utleggene refundert. Med utvidelse menes utvidelse i bredden. Opparbeiding til høyere standard, som asfaltering av grusvei, kan sannsynligvis også kreves. Det er imidlertid usikkert hvor langt dette rekker. Formålet med § 67 er å utvide infrastrukturen mht. utstrekning, og eventuelt til en høyere standard der planen er endret. Vedlikehold faller utenfor bestemmelsen.

Grensedracting etter vegloven

Grensesnittet mellom vedlikehold og opparbeidningsplikt er ikke nærmere fastlagt i plan- og bygningsloven, og er i liten grad omhandlet i teori eller praksis. Derimot er sontringen mellom "vedlikehold" og "utbetring" nærmere omtalt i forhold til vegloven, og departementet antar at denne sontringen også kan gi veiledning for plan- og bygningsloven § 67. Etter veglovens § 54 sondres det mellom "vedlikehold" og "utbetring", hvor "vedlikehold" i første ledd er ensbetydende

med ”å halde veg i forsvarleg og brukande stand”. De vanligste kostnader til ”vedlikehald” gjelder snøbrøyting og sandstrøing om vinteren, og på sommerstid overflatehøvling, grusing, reparasjoner av asfaltdekke og reparasjoner etter vinterens telehiv og annet. Når man snakker om vedlikehold, tenker man på veien slik den ligger. Når det gjelder ”utbetring” er følgende tiltak nevnt i forhold til vegloven: Legging av fast dekke, brubygging, breddeutvidelse, kurveutretting, forsterkning av veikanten, høydeutjevning, omlegging som er nødvendig av byggtkniske grunner, eller for å gå utenom bebyggelse mv.

## **8. OPPARBEIDING AV HOVEDLEDNINGER FOR VANN OG AVLØP**

Offentlig hovedledning for vann og avløp til regulert strøk kan kreves opparbeidet etter § 67 nr. 1 første ledd litra b og c. Private ledninger fra nærmeste offentlig ledning er en forutsetning for byggetillatelse, jf. §§ 65 og 66. Det kan kreves refusjon for offentlige anlegg og private fellesanlegg, jf. § 46 nr. 1 og 2.

### **8.1 Plassering og lengde**

Det er ikke krav om at plasseringen av vann- og avløpsledninger er regulert. Det er tilstrekkelig at de kreves opparbeidet for å tjene et planvurdert strøk.

Frem til, langs eller over tomta

Vann- og avløpsledninger kan kreves lagt frem til og langs, eller over tomta. Grunnen til at ledningen også kan kreves over tomta, er for å sikre en hensiktsmessig gradvis forlengelse av anleggene til tomtene innenfor. At ledningen går over tomta kan også hindre uhensiktsmessig lange stikkeledninger fra bebyggelsen til hovedanlegget. Ved legging av vann- og avløpsledning etter § 67 kan også bakenforliggende eiendommer bli refusjonspliktige, jf. Sivilombudsmannens årsmelding 2002-1463.

Tilknytning til eksisterende ledning

Kommunen har hjemmel i § 67 for å godta at den nye bebyggelsen knyttes direkte til eksisterende hovedvannledning eller hovedavløpsanlegg. Utbygger behøver da kun å legge stikkledning, og slipper altså å opparbeide ledninger som skal inngå i det kommunale anlegget. Begrunnelsen er at det kan være unødvendig tyngende å opparbeide offentlige ledninger,



Vis forsiktighet med å unnta fra krav om opparbeiding

hvis det er usannsynlig at de skal tjene annet enn den aktuelle bebyggelsen.

Forarbeidene presiserer imidlertid at det må utvises forsiktighet med å tillate unntak. Det bør ikke tillates stikkeledning som er uhensiktsmessig lang. Hensynet til kontinuitet er også viktig. De private anleggene er permanente, og senere tiltak innenfor tomten vil kunne få en uforholdsmessig tyngende opparbeiding hvis andre tiltak langs anleggets lengde ikke bidrar til opparbeidingen.

Omlegging av eksisterende ledning

§ 67 hjemler også krav om omlegging av eksisterende avløpsledning, jf. ovenfor, kapittel 6.3. Jf. også dom fra Gulating lagmannsrett gjengitt i RG 2002 s. 1097.

## **8.2 Omfang og teknisk standard på ledningene**

Ledninger, pumper og kummer

Etter § 67 nr. 1 første ledd litra b og c kan hovedledninger for henholdsvis vann og avløp kreves opparbeidet. Med hovedledning siktes det til selve ledningene og pumper der det er nødvendig. I tillegg kommer eventuelle nødvendige kummer. Utenfor faller stikkledninger inn til det enkelte hus.

Spillvanns- og overvannsledning

Legges avløpsledningene som separatsystem, kan både spillvanns- og overvannsledningen tas med, jf. § 67 nr. 1 første ledd litra b. Nødvendige kummer er også refusjonsberettigede. Er det på grunn av fallforholdene nødvendig med pumpeanlegg for å skaffe tilknytning til det øvrige ledningsnett i kommunen, er også utgiftene til pumpen refusjonsberettiget, og kan omfattes av opparbeidingen. Renseanlegg for avløpsvann og vannforsyningsanlegg faller derimot utenfor refusjonsordningen. Slike anlegg hører inn under avgiftssystemet.

Det er foreløpig ikke gitt regler i teknisk forskrift om utforming av anleggene, men et utkast til slike regler er under utarbeidelse. Krav til utforming følger i dag direkte av loven, og av eventuelle kommunale regler i vann- og avløpsreglement eller lignende, eller eventuelt regler gitt med hjemmel i § 67 nr. 3, jf. kapittel 6. I kommuner der det kreves at det legges separate ledninger for kloakkvann og overflatevann, kan det etter § 67 nr. 1 første ledd litra b også kreves lagt særskilt overvannsledning. For overvannsledninger gjelder de samme

dimensjoneringsbegrensninger som for hovedavløpsledningen. I følge bestemmelsen, kan det ikke kreves opparbeidet hovedavløpsledning med større diameter enn 305 mm. For hovedvannledning er maksimum rørdiameter 105 mm.

Kommunale regler om utførelsen etter § 67 nr. 3 kan sørge for at anleggene i kommunen er tilpasset hverandre. Adgangen kan være praktisk viktig for kommunen, for å forenkle overtakelse, drift, vedlikehold og oppgradering. I praksis vil kommunen som anleggseier stille kvalitetskrav for tilknytning.

## **9. KOMMUNENS OVERTAKELSE**

Kommunen får rett og plikt til å overta anlegg

Etter § 67 nr. 4 har kommunen rett og plikt til å overta anlegg som er opparbeidet i samsvar med § 67. Når vilkårene er oppfylt, kan private ikke motsette seg overtakelsen, jf. sak fra KRD 01/2863. Anlegget går over i kommunens eie uten vederlag, og kommunen får samtidig ansvar for å drive og vedlikeholde anlegget. Veiene blir offentlig vei i veilovens forstand, og vann- og avløpsledningene inngår i de kommunale anleggene. Det skal holdes overtakelsesforretning ved overtakelsen.

Vei og veigrunn

”Veg” omfatter både veianlegget og veigrunnen, jf. sak fra KRD nr. 02/435. Kommunens rett og plikt til å overta opparbeidet veigrunn etter § 67 nr. 4 foreldes ikke.

Godkjenning av anlegg

Før kommunen overtar vann- og avløpsanlegg til drift og vedlikehold etter § 67 nr. 4, kreves det overtakelsesforretning hvor anlegget skal godkjennes. I denne godkjennelsesprosessen stilles vanligvis krav om trykkprøver og TV-kontroll for å forsikre seg om at kommunens alminnelige krav til ledningsanlegget er oppfylt.

Anlegget må være ferdig

Anleggene må være opparbeidet i tråd med § 67 for at plikten til å overta inntreffer. Kommunen plikter ikke å overta vei som ikke er opparbeidet i full bredde. Det samme gjelder retten til å overta anleggene. Hvis utbygger ikke ferdigstiller anlegget frivillig, må eventuelt kommunen holde tilbake ferdigattest for tiltaket, eventuelt følge opp kravet med forelegg etter § 114 el., jf. også kapittel 5. Ønsker kommunen å overta et uferdig anlegg, må den i så fall ekspropriere til gjennomføring av plan etter § 35 nr. 1 eller inngå en avtale med utbygger. En eventuell

Refusjon etter  
overtakelsen

sikkerhet for ferdigstillelse avgitt av tiltakshaver kan i så fall benyttes for å dekke kommunens utgifter til ferdigstillelse.

Refusjonskreditor kan fortsatt kreve refusjon etter at kommunen har gjennomført sin overtakelsesforretning (H-12/97). Det er imidlertid ikke en forutsetning for kommunens rett til å overta at utbyggeren kan kreve refusjon for opparbeidingen. Hvis adgangen til å kreve refusjon er falt bort, for eksempel der tiltakshaver har påbegynt tiltaket før det er godkjent av kommunen, påvirker dette ikke utgangspunktet i § 67 nr. 4.

#### **10. UNNTAK OG DISPENSASJON FRA KRAVENE OM OPPARBEIDING**

Manglende  
opparbeiding krever  
dispensasjon

Når forutsetningene i bestemmelsen er oppfylt, foreligger det etter § 67 en absolutt plikt til å opparbeide anleggene. Med mindre særregler i § 67 med adgang til å unnta fra bestemmelsene slår inn, kreves det dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7 for å unnta fra opparbeidingsplikten.

Det forekommer at en kommune stiller krav om opparbeiding til en standard som er lavere enn den som følger av plan, f.eks at vei bygges smalere. Det er etter departementets mening anledning til dette, forutsatt at beslutningen skjer gjennom vedtak om dispensasjon. Kommunen må da ikke overta anlegget, jf. ovenfor. Tiltakshaver vil i et slikt tilfelle kunne opparbeide til full standard, slik atplikten til å overta anlegget inntre.

Det må utvises stor forsiktighet med permanent dispensasjon fra opparbeidingsplikten. Men det har ikke vært helt uvanlig med unntak i områder regulert for fritidsbebyggelse. Her kan forhold ved tiltaket, som beliggenhet og planlagt bruk tilsi at det gis dispensasjon. For eksempel vil en hytte plassert langt inne på fjellet kunne tenkes oppført uten vei, vann- og avløpsanlegg. Det forutsettes da at miljømyndighetene aksepterer utslipp. For vei bør det absolutt vises stor forsiktighet med å gi permanent dispensasjon fra opparbeidingsplikten. Plikten er avhengig av at veien er regulert og kommunen vil da allerede i planen ha vurdert spørsmålet om behovet for offentlig adkomst.

Midlertidig dispensasjon

Midlertidig dispensasjon er mer kurant, og vanligere. Etter loven av 1924 var en slik praksis mulig direkte etter bestemmelsen, og det ble innvilget mange midlertidige utsettelse fra opparbeidingskravene. Eierne forpliktet seg da gjennom tinglyste erklæringer til å oppfylle kravene senere. Slike tinglyste erklæringer av eldre dato hviler fortsatt på en rekke eiendommer. Etter § 7 annet ledd i gjeldende plan- og bygningslov kan det gis midlertidig dispensasjon. Denne kan være tidsbestemt eller for ubestemt tid, mot at kravene oppfylles når dispensasjonstiden er ute eller kommunen krever det. Det kan kreves tinglyst erklæring om at kravene da oppfylles. En slik erklæring får da også rettssikkerhet for pantaver, senere kjøper osv. Adgangen til å gi midlertidig utsettelse av opparbeidingskrav er også forutsatt i refusjonsreglene. Etter § 49 nr. 1 annet ledd skal refusjon også belastes bebygd areal som har fått midlertidig utsetting med opparbeiding.

Veierklæringer

Veierklæringer er ikke uvanlige. Ofte brukes erklæringen for å sikre vederlagsfri avgivelse av privat grunn til opparbeidingen, ved refusjonskrav fra utbygger eller begge deler. Erklæringene kan hvile på eiendommen lenge før kommunen fremmer krav om opparbeiding. Det er veierklæringen og reglene på det tidspunkt de ble avgitt som setter grenser for hva som kan kreves av kommunen med hensyn til bredde og standard på veien. Eventuelle strengere krav i senere lovgivning kan ikke gjøres gjeldende.

RG 2000 s. 864

Rekkevidden av veierklæringer illustreres i dom fra Borgarting lagmannsrett publisert i RG 2000 s. 864. Saken gjaldt et veistykke der det var avgitt en rekke erklæringer fra 1930-årene og fremover til 1987 om opparbeiding av veien til regulert bredde. Dispensasjonene ble gitt etter forskjellige hjemler, avhengig av lovgivningen på det aktuelle tidspunktet. Da kommunen tilbakekalte dispensasjonene og krevde deltagelse i opparbeidelsen, gikk flere av de berørte grunneierne til sak. Retten fant at veierklæringene kunne gjøres gjeldende mot grunneierne. Utbyggingen kunne ikke sies å representere usaklig forskjellsbehandling, selv om opparbeiding ikke ble utløst av en konkret utbygging. Det var heller ikke ulovlig forskjellsbehandling at mange av Oslos innbyggere bor i villaveier uten å oppfylle tilsvarende krav. Vedtaket ble heller ikke ansett å være urimelig. Grunneierne hevdet også at en 100

år gammel vedtekt ikke kunne forstås etter sin ordlyd. Tiden som hadde gått ble hevdet å innebære at de hadde fått en rettsbeskyttet posisjon. Retten ga heller ikke medhold i dette. Det var intet ved vedtakene som tydet på at kommunen hadde lagt opp til varig fritak. Øvrige anførsler om begrenset rekkevidden av reglene frem til bygningsloven av 1965 førte heller ikke frem. Utbyggerne hevdet også at kommunens vedtak bygde på feil faktisk grunnlag, fordi de mente trafikkgjennomstrømningen ikke ville bli så stor som kommunen forutsatte. Retten la til grunn at en eventuell feil her ikke kunne bedømmes som et feil i faktum. Kun uforsvarlige beregninger kunne tenkes å få konsekvenser. Grunneierne måtte oppfylle de tinglyste erklæringene i samsvar med reglene som gjaldt da de ble avgitt. Lagmannsretten kunne ikke se at dette innebar at grunneierne kom forskjellig ut, siden samtlige erklæringer ble tolket å ligge innenfor kommunens opparbeidingskrav.

#### **11. FORHOLDET TIL REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER**

Slik departementet vurderer det, omfattes opparbeiding etter § 67 etter all sannsynlighet ikke av reglene om offentlige anskaffelser. Opparbeiding i tråd med plikt eller pålegg kan vanskelig falle under hensynene bak reglene eller avtalebegrepet slik det fremkommer i lov og forskrift om offentlige anskaffelser. Standpunktet er særlig basert på en uttalelse fra Nærings- og handelsdepartementet (KRD sak 03/4377), der det bl.a. står:

*"På grunnlag av ei vanleg forståing av omgrepet avtale og rettspraksis frå EF-domstolen, har vi kome til pålegg om krav til infrastruktur etter plan- og bygningslova ikkje kan sjåast som ein avtale etter innkjøpsforskrifta."*

Derplikten etter § 67 erstattes eller presiseres i avtale, blir det vanskeligere å vurdere om anskaffelsesreglene slår inn. Departementet anser imidlertid at avtaler som direkte erstatter vilkår om opparbeiding etter plan- og bygningsloven § 67 ikke omfattes av reglene om offentlige anskaffelser, jf departementets brev i sak 05/3556.