



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Deres ref
2017/13557

Vår ref
17/5725-3

Dato
25. april 2018

Svar på henvendelse om byggegrenser i bestemmelser

Vi viser til brev av 21. desember 2017, hvor det er spørsmål om byggegrense fastsatt i bestemmelse til kommuneplanens arealdel.

Departementet har lagt til grunn at kravet om byggegrense mot sjø i plan må være fastsatt på en klar og entydig måte, og at dette må avgjøres ved en tolking av hver enkelt plan. Ved utarbeiding av planer er det viktig at byggegrensen fastsettes på en tydelig måte, gjennom angivelse på plankartet og/eller bestemmelser i planen.

Bakgrunnen for kravet om at det skal være fastsatt en byggegrense for at lovens forbud skal vike, er at det i områder som avsettes til byggeformål skal foretas en nærmere vurdering av hvor bygging skal kunne gjennomføres. Når det skal fastsettes en byggegrense, må det derfor foretas en konkret vurdering av allmenne interesser i strandsonen.

Det må vurderes i den konkrete planen om det finnes en klar og entydig byggegrense. Eksempelet *"erstatningsfritidsbolig skal plasseres på samme sted som eksisterende fritidsbolig, men der fritidsboligen kan hindre allmenn ferdsel langs sjø skal den ikke plasseres nærmere sjøen enn x meter"* overlater en skjønnsmessig vurdering av byggegrensen til byggesaksbehandlingen. Det vil ikke være klart og entydig når fritidsboligen kan hindre allmenn ferdsel langs sjøen.

Videre er det spørsmål om bruk av formålgrense som byggegrense. Dersom en formålgrense også skal være byggegrense mot sjø, må det framgå klart og entydig av planen. I slike tilfeller er det foretatt en konkret vurdering av byggegrensen mot sjø.

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

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

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

Avdeling

Saksbehandler
Cecilie Gardan
Sørum
22 24 59 99

Eldre reguleringsplaner uten byggegrense kan ikke oppfylle kravet kun fordi de har formålsgrenser. Ved utarbeidelse av planen ble ikke nødvendigvis formålsgrensene plassert etter vurdering av hensynene i plan- og bygningsloven § 1-8. Det er derfor nødvendig at det fremgår av planen at formålsgrensen også er en byggegrense mot sjø. Det betyr at det ikke kan gis en generell bestemmelse i en kommuneplan om at formålsgrensene i reguleringsplanene skal fungere som byggegrenser.

En ny bestemmelse om at formålsgrensen skal være byggegrense må også for eldre planer vurderes konkret etter plan- og bygningsloven § 1-8, og den nye bestemmelsen medfører planendring.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
utredningsleder

Cecilie Gardan Sørum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer