

Lier kommune  
3401 Lier

Dronninggt. 2  
3019 Drammen

Telefon: 32 86 02 00  
Faks: 32 86 02 01  
Org.nr: 971 425 466 MVA  
www.adv-eeg.com

Att.: Eldbjørg Henriksen

18. februar 2014

KAE/BBB

### Ad utkast til reguleringsplan utfylling av Gilhusbukta - reguleringsbestemmelser.

Jeg viser til telefonsamtale 14.ds. og gir som avtalt et innspill på vegne av Gilhusbukta Sjøgrunn AS (Eidos) når det gjelder utkast til reguleringsbestemmelser. Jeg sikter da til utkast til rekkefølgebestemmelse der det heter:

*”Eiendomsforholdene i bukta og rettigheter til nytt areal må avklares og dokumenteres, før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling av Gilhusbukta.”*

Etter min mening er det ikke rettslig hjemmel for en slik reguleringsbestemmelse, og en slik bestemmelse vil i tilfelle også være svært uhensiktsmessig. Jeg skal i det følgende begrunne dette nærmere.

I plan- og bygningslovens § 12-7 er det nærmere regulert hva det kan gis bestemmelser om i reguleringsplanen. Den relevante bestemmelsen i denne forbindelse er § 12-7 nr. 10 om rekkefølgebestemmelser der det av loven fremgår at det kan bestemmes

*”krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler m.v. er tilstrekkelig etablert.”*

Lovbestemmelsen angir altså helt konkrete vilkår for hva rekkefølgebestemmelsene kan gå ut på, nemlig enten en særskilt rekkefølge for ”gjennomføring av tiltak etter planen”, eller at ”tekniske anlegg” eller ”samfunnstjenester” av forskjellig art er tilstrekkelig etablert på forhånd. Den foreslåtte reguleringsbestemmelsen knytter seg til en avklaring og endog dokumentasjon av de private eiendomsforholdene. Dette er noe helt annet enn det lovbestemmelsen gir grunnlag for.

Den foreslåtte reguleringsbestemmelsen er i sitt innhold egentlig en bestemmelse som knytter seg til en senere ”igangsettingstillatelse”, altså at de private eiendomsforholdene skal være avklart og dokumentert på forhånd. En slik bestemmelse knyttet til byggesaksbehandlingen kan etter min mening ikke tas inn i reguleringsbestemmelsene. Til nærmere støtte for dette viser jeg til Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett, 2. utg., del I, 2010 der det på side 317 under pkt. 11.5.4 omhandles «Hva det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om», og der det på side 319 heter:

*”11.5.4.4. Bestemmelser om byggesaksbehandlingen.  
Pbl. § 12-7 tar sikte på materielle bestemmelser. Å gi bestemmelser om saksbehandlingen faller således utenfor. Slike bestemmelser vil ikke få rettsvirkninger etter §12-4. Krav om dokumentasjon ved søknad om bygge- eller delesøknad faller også utenfor. Men slike krav kan stilles ut fra ulovfestede saksbehandlingsregler der det er nødvendig å få opplysningene for at saken skal være fullstendig opplyst.”*

Forbeholdet til slutt i det siterte kan altså gjelde *saksopplysningene* som sådan – enten i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan eller den fremtidige igangsettingstillatelse. Men dette har uansett ingen relevans som et vilkår i selve reguleringsbestemmelsene.

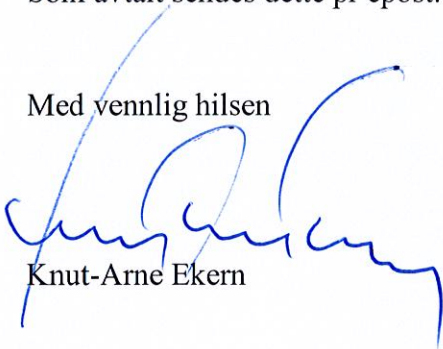
Jeg nevner i denne forbindelse også at det heller ikke i tilknytning til selve byggesaksbehandlingen er grunnlag for å trekke inn privatrettslige forhold. Jeg viser herom til bestemmelsen i § 21-6 der det uttrykkelig fremgår som det klare utgangspunkt at bygningsmyndighetene i forbindelse med en søknad om tillatelse «*ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold*». Dersom det fremstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaveren *ikke* har de nødvendige privatrettslige rettigheter, kan imidlertid søknaden avvises.

Uansett er det altså etter min mening klart at det ikke er hjemmel for å gi bestemmelser om forutsetninger for igangsettingstillatelse i reguleringsbestemmelsene.

Jeg kan heller ikke se at en bestemmelse med det foreslåtte innhold vil være hensiktsmessig i et tilfelle som det nærværende. Det vil kunne være mange som kan tenkes å påberope seg særskilte rettigheter i Gilhusbukta, f.eks. fiskerettigheter, strandrettigheter, båtfesterettigheter, tilflottsrettigheter m.v. – også ut over de som har eiendom som grenser til utfyllingen i bukta. For en mulig tiltakshaver for selve utfyllingen vil det derfor være nærmest umulig om man før en igangsetting vil måtte avklare eiendomsforholdene og enn mer dokumentere dette. På vanlig måte og med hjemmel i § 21-6 skal ikke bygningsmyndighetene blande seg inn i slike privatrettslige forhold med mindre det altså er klart at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettigheter.

Som avtalt sendes dette pr epost.

Med vennlig hilsen



Knut-Arne Ekern