Alþingi
Erindi nr. Þ 121/1095
Komudagur 17/3 1997

HÚSAFRIÐUNARNEFND RÍKISINS

MINNISBLÖÐ OG BREYTINGARTILLÖGUR
við frumvarp til laga um byggingar- og skipulagsmál

Friðun og verndun húsa er mikilvægur þáttur skipulags- og byggingarmála. Húsverndunar er m.a. getið tvisvar í markmiðum frumvarpsins. Í fyrsta markmiði er rætt um "menningarlegar þarfir landsmanna" og í öðru markmiði á að "tryggja varðveislu ... menningarverðmæta". Þó eru nokkur atriði sem Húsafriðunarnefnd vill benda á.

Samantekt athugasemda

- Húsakannanir verði kynntar sem nýtt hugtak í skipulags- og byggingarlögum sem hluti skipulagsferilsins, þannig að tryggja megi vernd húsa, götumynda eða hverfa sem ekki eru friðuð.
- Valdsvið byggingarnefndar verði skilgreint þannig að það sé nægilegt, til að tryggja húsvernd s.s. beytingar og niðurrif húsa, sérstaklega þar sem skipulag eða hverfisvernd liggur ekki fyrir.

Húsakannanir

Húsakannanir eru aðferðafræði til að meta listrænt og menningarsögulegt gildi hins byggða umhverfis og samspil þess við náttúru. Með húsakönnunum og húsvernd er ekki einungis átt við friðuð hús, sem valin eru úr til að geyma fyrir komandi kynslóðir í sem upprunalegastri mynd, heldur er einnig átt við fjölda annarra varðveisluverðra húsa svo og götumyndir eða heil hverfi sem ekki er æskilegt að friða samkvæmt lögum heldur þurfa sérstaka meðhöndlun í skipulagi og byggingarnefnd. Líta má á niðurstöður húsakannana sem einskonar gagnasafn yfir hús og hverfi sem þurfa sérstakt aðhald í umfjöllun sveitarfélags í skipulags- og byggingarmálum. Þannig eru húsakannanir stjórntæki til að tryggja varðveistu menningarverðmæta.

Gert er ráð fyrir að svæði þar sem gera þarf húskannanir séu sérstaklega auðkennd í aðalskipulagi og sveitarfélög láti svo gera húsakannanir áður en gerð deiliskipulags hefst.

Húsvernd í skipulagi

Þegar ráðist er í gerð deiliskipulags er unnt að setja skilmála sem vernda hús, götumyndir eða hverfi fyrir óæskilegum breytingum. Hverfisvernd í deiliskipulagi er ágæt nýjung í frumvarpinu sem sveitarstjórn getur beitt til að tryggja verndun þeirra hluta umhverfis sem nauðsynleg þykir. Með hverfisvernd öðlast húsakönnun lögformlegt gildi.

Gerð deiliskipulags í þegar byggðum hverfum er ekki skyld nema um "verulegar framkvæmdir sé að ræða " (Sbr. um 19. gr.). Þegar litið er til þess hve óljóst deiliskipulagsskylda er skilgreind má allt eins gera ráð fyrir að einmitt þau hverfi sem mest þurfa á vernd að halda verði síst deiliskipulögð. Auk þess eru mörg gildandi deiliskipulög ekki nægilega vel úr garði gerð til að vernda byggingar og enn síður götumyndir og reiti.

Húsvernd utan skipulags - byggingarleyfi

Ef ekki liggur fyrir skipulag, húsakönnun og hverfisvernd er úr vöndu að ráða. Nýlegir úrskurðir umhverfisráðherra um niðurfellingu á synjun byggingarnefndar Reykjavíkur á heimild til niðurrifs á húsum eru skýr dæmi þess. Í 45. gr. um byggingarleyfi er tekið á eldri byggingum. "Í umfjöllun byggingarnefndar um niðurrif og breytingar á eldri húsum og öðrum mannvirkjum skal gætt ákvæða V. kafla þjóðminjalaga, nr. 88/1989 ". Frá sjónarhóli húsverndar er þessi grein ekki nægileg þar sem hún tekur einungis til þeirra húsa sem friðuð eru.

Tveir möguleikar virðast til ráða.

a) Að herða deiliskipulagsskyldu þannig að ávallt verði að liggja fyrir deiliskipulag áður en unnt er að veita byggingarleyfi. Þá verður að slá afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar á frest og hefja skipulagsgerð.

b) Að auka valdsvið byggingarnefnda.

   Ef valdsvið nefndarinnar er ekki rýmra en 2. mgr. 40. gr. gerir ráð fyrir hljóta að koma upp vandamál þegar ekki er fyrirliggjandi skipulag eða staðfest hverfisvernd.

Ef ekki er unnt að herða deiliskipulagsskylduna er lagt til að byggingarnefnd verði með lögum heimilað að synja afgreiðslu byggingarleyfis ef ekki liggur fyrir deiliskipulag, húsakönnun og hverfisvernd.

Tillögur að breytingum einstakra greina

10. gr.

Um skipulagsreglugerð. Í greininni komi fram að skipulagsreglugerð skuli kveða á um hvenær og hvernig eigi að standa að húsakönnun, t.d í nýrri 4. mgr. Á undan síðustu málsgrein komi: *"Kveða skal á um hvenær og hvernig eigi að standa að húsakönnunum auk ákvæða um menntun og starfsreynslu þeirra sem falin er gerð húskannana."*

11. gr.

Nauðsynlegt að gera húsakannanir að föstum lið við gerð eða endurskoðun skipulags. Lagt er til að bætt verði í lista yfir þætti sem auðkenna skal sérstaklega í aðalskipulagi:*" Svæði sem byggð eru fyrir 1960 þar sem gera þarf húsakannanir."* Í sama lista komi: *"Svæði sem samkvæmt húsakönnun hafa hátt eða mjög hátt varðveislugildi".*

19. gr

Lagt til að bætt verði við nýrri 2. mgr. *"Sé deiliskipulag gert fyrir þegar byggt hverfi, skal húsakönnun fara fram áður".*

Ennfremur verði bætt við upptalningu í lok greinarinnar: *"11. Byggingar sem hafa hátt eða mjög hátt varðveislugildi samkvæmt húsakönnun."*

39. gr

Ekki er sérstakleg getið um meðferð friðaðra húsa í þessari grein. Lagt er til að fyrir framan önnur greinarskil komi: *"Kveða skal á um hvaða kröfur eigi að uppfylla fyrir hús sem byggð eru fyrir gildistöku reglugerðarinnar. Í*

byggingarreglugerð skulu vera undanþáguákvæði um friðuð hús svo komist verði hjá breytingum sem rýra varðveislugildi".

40. gr.

Í 2. mgr. er valdsvið byggingarnefndar skilgreint. Samkvæmt því er megin hlutverk nefndarinnar að "hafa eftirlit með því að ...byggt sé í samræmi við staðfest aðalskipulag, gildandi deiliskipulag, lagaákvæði og reglugerðir ..."

Í upptalningunni er ekki sérstaklega getið um hverfisvernd. Vegna mikilvægis hverfisverndar fyrir húsvernd er óskað eftir því að henni sé bætt við. Greinin myndi þá verða svona: *"hafa eftirlit með því að ...byggt sé í samræmi við staðfest aðalskipulag, gildandi deiliskipulag, staðfesta hverfisvernd og lagaákvæði og reglugerðir ..."*

Til að tryggja að byggingarnefnd geti tekið á viðkvæmum húsverndarmálum í þegar byggðum hverfum þarf að auka valdsvið hennar. Fyrir síðustu málsgrein komi: *"Byggingarnefnd er heimilt að synja breytingum á húsum og niðurrif húsa í hverfum sem byggð eru fyrir 1960 og ekki liggur fyrir deiliskipulag og hverfisvernd, þar til deiliskipulag og hverfisvernd liggur fyrir".*

41. gr

Í 2. mgr. er byggngarnefnd skylt að rökstyðja synjanir á erindum. Þegar húsvernd er annars vegar eru oft ágreiningasmál á ferð einnig ef um samþykkt frá byggingarnefnd er að ræða. Því er lagt til að **allar** ákvarðanir séu rökstuddar, enda telst það góð stjórnsýsla. Greinin myndi þá verða svona: *"Byggingarnefnd er skylt að rökstyðja afgreiðslur á erindum sem henni berast."*

Sjá enfremur bréf Húsafriðunarnefndar og Þjóðminjasafns frá 8. sept 1994, 7. mars 1996.

Virðingarfyllst f.h
Húsafriðunarnefndar ríkisins

Magnús Skúlason framkvæmdastjóri Húsafriðunarnefndar

RAGNAR JÓN GUNNARSSON
Ragnar Jón Gunnarsson arkitekt FAÍ

Janúar 1997

RIKSANTIKVAREN
Dronningens gt. 13
Postboks 8196 Dep.
0034 Oslo
Tele 22 94 04 00
Telefax: 22 94 04 04

SPØRSMÅL OM HJEMMEL TIL Å RIVE ET HUS.

Jeg viser til hyggelig telefonsamtale med Dem idag og til Deres fax av 27.02.97 vedr ovennevnte.

Etter norsk rett er hovedregelen at det kreves tillatelse fra kommunen for å rive et hus. Det følger av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77 med endr. av 12. april 1996 nr. 22, (pbl) § 93 d. Dette gjelder for alle, uansett eiendomsrett.

Pbl § 91 omhandler riving. Tredje ledd i denne bestemmelsen er etter det jeg forstår av interesse i denne sammenheng. Bestemmelsen lyder:

> *Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller igangsettelsestillatelse.*

Dette betyr at kommunen faktisk har hjemmel til å avslå søknad om riving inntil det foreligger godkjente planer som nevnt i bestemmelsen *eller* eier/bruker har fått igangsettingstillatelse.

Pbl. § 33 gjelder midlertidig forbud mot deling og byggarbeid. Av bestemmelsens første ledd fremgår det at dersom det faste utvalget for plansaker selv finner at et område bør reguleres eller omreguleres,

> *«..kan utvalget bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93, ikke må settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.»*

Denne bestemmelsen, som gir kommunen adgang til midlertidig å stoppe et bygge, rivningsarbeid e.l., kan sammenlignes med kulturminnevernets adgang til å fatte vedtak om midlertidig fredning med hjemmel i kulturminneloven § 22 nr. 4.

Det er imidlertid viktig å huske på fjerde ledd i pbl § 33, som angir at dette forbudet bortfaller dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest 2 år etter at forbudet er nedelagt. Etter femte ledd kan departementet forlenge fristen.

Bestemmelsen i § 33 gir kommunen tid til å vurdere om f.eks. et område skal reguleres til spesialområde bevaring i hht pbl § 25 nr. 6. Kommunen må imidlertid gjøre dette fortest mulig og senest innen 2 år, evt. søke om utsettelse av fristen *innen* fristens utløp.

I dette aktuelle tilfellet vil antagelig et kommunalt vedtak om et bygge- og deleforbud være en god løsning.

Vedlagt følger kopi av de aktuelle lovbestemmelsene samt kopi av s 54 og 55 fra Ot. prp nr. 51 1987-88 hvor spørsmålet om bygningsrådets hjemmel til å hindre rivning av bebyggelse er behandlet. Håper det kan være til hjelp.

Med vennlig hilsen

Marie Finne

sjøområder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme §§ 25 og 26 angir.

En reguleringsplan kan omfatte ett eller flere av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26.

§ 23.[1] *Plikt til å utarbeide reguleringsplan – forholdet til overordnede planer* ca § 93 1. (s. 73)

1. Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen[2] at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan. jf. 5 c § 93 c.

Reguleringsplaner skal ellers utarbeides i den utstrekning det er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven. Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid..

2. Er bebyggelse ødelagt ved brann eller på annen måte, skal kommunen straks ta opp til behandling spørsmålet om det trengs regulering eller omregulering av området.

3. Rikspolitiske bestemmelser,[3] fylkesplan[4] og arealdelen av kommuneplanen skal være retningsgivende for utarbeiding av reguleringsplaner.

1 Endret ved lov 21 april 1989 nr. 17.
2 Jfr. § 20–4.
3 Jfr. § 17–1.
4 Jfr. § 19–4.

§ 24. *Forenklet reguleringsplan*

For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnytting. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift. Det kan stilles krav om at det for enkelte byggeområder utarbeides bebyggelsesplan etter § 28–2.

§ 25.[1] *Reguleringsformål*

I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

1. Byggeområder:
herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.
2. Landbruksområder:
herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.
3. Offentlige trafikkområder:[2]
Veger – med dette forstås i denne loven også gater med fortau,

Hovedformål/underformål kan kombineres innenf. samme byggom. Men LOVALTERNE

gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser – bruer; kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder.

4. Friområder:[2]
   Parker, turveger, lekplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.
5. Fareområder:
   Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.
6. Spesialområder:
   herunder områder for private veger, camping, områder for anlegg i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisiktsoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg, steinbrudd og masseuttak, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret.
7. Fellesområder:[2]
   Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.
8. Fornyelsesområder:[2]
   Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres.

Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernområde kan imidlertid ikke kombineres med reguleringsformålet landbruksområde. Det kan også fastsettes at område eller bygning etter en nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet.

1 Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 18 april 1986 nr. 10, 21 april 1989 nr. 17. Endres ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (fra den tid Kongen bestemmer).
2 Jfr. § 21.

§ 26.[1] *Reguleringsbestemmelser*

Ved reguleringsplan kan det 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

samme gjelder
måte tas i
gjennomføringe.

Kommunes
er gyldig uten å
utvalget for plans

2. Kommunesty
reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 27–2 nr. 3.

l. Grunnen kan heller ikke på annen
l formål som vil vanskeliggjøre

-2 nr. 1 er straks bindende hvis det
g etter § 27–2 nr. 2. Det faste
l nr. 2 og 3 er straks bindende.
nl å foreta ekspropriasjon i medhold av

For områder regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) bortfaller ekspropriasjonsretten og rådighetsinnskrenkningene etter nr. 4 for de eiendommer som kommunestyret, eller eksproprianten etter § 35 nr. 6, ikke har begjært skjønn for innen 5 år.

3. Når offentlig veg blir nedlagt i henhold til reguleringsplan for områder hvor det er eller skal bli tettbebyggelse, gjelder ikke § 8 i vegloven av 21. juni 1963.

4. Fra den tid vedtak om regulering til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8) er gjort kjent i samsvar med § 27–2 nr. 3 kan grunneier (rettighetshaver) innenfor området ikke gjøre rett gjeldende i henhold til planen. Fra samme tid skal reglene om innskrenkninger i rådighetsretten etter § 28 i lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eigedom gjelde tilsvarende for grunneiere (rettighetshavere) innenfor fornyelsesområdet.

1 Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85. Endres ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 32.[1] *Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan*

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern §§ 20, 20 b og 20 c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27–2 nr. 3, eller vedtak etter § 28–1 nr. 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28–2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av

departementet[2] eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger.[3] Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

1 Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.
2 Miljøverndepartementet iflg. res. 20 juni 1986 nr. 1284.
3 Jfr. kap. X.

§ 33.[1] *Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid*

Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grunnflate.

Departementet[2] kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til post eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot

FAX SENDT AV : 17 22948488 HR LANDSKAPSAUD A4->A4 86/03/97 18:22 S: 7/18

søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.

Ved fristforlengelse kan departementet[2] bestemme at berørte grunneiere, brukere eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen – eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet – var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og anlegg og undervannsområder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.

I forbindelse med planlegging etter § 17–1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet[2] treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 16 og 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel jf. kap. 20–5 siste ledd.

1 Inntrer ved lover 20 juni 1980 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85. Endres ved lov 5 mai 1995 nr. 50 (fra den tid Kongen bestemmer).

2 Miljøverndepartementet etter kgl. res. 20 juni 1986 nr. 1284.

Kap. VII–a.[1] Konsekvensutredninger.[2]

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81.

2 I forskrift om konsekvensutredninger etter kap. VII–a, gitt ved res. 27 juli 1990 nr. 626, er de tiltak som medfører meldeplikt fordelt på de enkelte ansvarsområder. – Samferdselsdepartementet har 25 sep 1990 nr. 769 delegert sin myndighet til Vegdirektoratet. 6 jan 1992 nr. 2 delegert myndighet til NSB Godstrafikkontoret og 7 juni 1993 nr. 435 til Luftfartsverket.

§ 33–1.[1] *Formålet med konsekvensutredninger.*

Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres.

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81. Endres ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 33–2.[1] *Forholdet til særlovgivningen.*

Utredningsplikt etter dette kapitlet fritar ikke for utredningsplikt etter annen lovgivning.

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81. Endres ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 33–3.[1] *Melding.*

Er tiltakshaver skal tidligst mulig under forberedelsen av et tiltak sende melding om tiltaket dersom det går inn under forskriftene gitt i medhold av annet ledd.

Kongen kan gi forskrift om at melding skal gis for:

a) oppføring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endret bruk av store bygg og anlegg for bruk i næring eller offentlig virksomhet, så som industri- og

petroleumsvirksomhet, bergverk, og tiltak for offentlig og privat tjenesteyting;

b) åpning eller vesentlig utvidelse av store tiltak som forutsetter vesentlig endret arealbruk, så som skyte- og øvingsfelt, energiproduksjon med tilhørende transportsystemer, transportsystemer for olje og gass, offentlig samferdselsanlegg, vassdragsreguleringer for øvrig, massetak og nydyrking og store naturfredninger og liknende vernetiltak.

Også ellers kan departementet i det enkelte tilfelle bestemme at det skal gis melding hvis virkningenes art, omfang eller betydning antas å være særlig store eller usikre, eller dersom det råder betydelige motsetninger m.h.t. vurdering av tiltakets virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Frist til å klage er i slike tilfelle tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til tiltakshaver.

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 15 juni 1990 nr. 32. Endres ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 33–4.[1] *Behandling av melding og krav om konsekvensutredning.*

Tiltakshaveren sender meldingen til departementet, vedkommende kommune, fylkeskommune og fylkesmann. Departementet legger meldingen ut til offentlig ettersyn, og sender den til uttalelse til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. Nye synspunkter og opplysninger som framkommer under høringen skal gjøres kjent for tiltakshaveren.

For meldepliktige tiltak i medhold av § 33–3 skal det foretas konsekvensutredning når tiltaket antas å få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Departementet avgjør på grunnlag av meldingen og uttalelsene til den, om det skal foretas konsekvensutredning.

Departementet fastsetter utredningsprogram på grunnlag av uttalelsene til meldingen.

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81. Endres ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 33–5.[1] *Konsekvensutredningens innhold og utforming.*

På grunnlag av fastsatt utredningsprogram skal konsekvensutredningen i nødvendig utstrekning belyse tiltakets virkninger på miljø, naturressurser og samfunn.

Det skal gjøres nærmere rede for aktuelle alternativer og for tiltak som kan avbøte skader og ulemper.

Konsekvensutredningen skal ha en form som gjør den egnet for offentlig behandling.

1 Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81. Endres ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (fra den tid Kongen bestemmer).

§ 33–6.[1] *Behandlingen av konsekvensutredning.*

Konsekvensutredningen bør foreligge samtidig med søknad om godkjenning av tiltaket etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. Konsekvensutredningen skal sendes departementet og vedkommende

FAX SENDT AV : 17 2294AAA RA LANDSKAPSRÅD A4-XA4 06/03/97 10:36 S: 9/10

om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og

b. melding om byggearbeidet er sendt kommunen og dette ikke innen 3 uker etter at det har mottatt slik melding, krever at byggeplanene legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og

c. byggearbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

For byggearbeid som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93a.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 87 skal lyde:

§ 87. *Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk*

1. Tiltak på byggverk må ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er. På byggverk som er i strid med reguleringsplan må ikke utføres arbeid som nevnt i nr. 2 a, c eller e med mindre reguleringsplanen følges.

Byggverk som er i strid med reguleringsplan må ikke tas i bruk til annet formål enn tidligere.

2. Bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven gjelder, jfr. dog annet ledd, også for:

a) endring eller reparasjon av byggverk når arbeidet etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

Departementet kan gi forskrift om hva som skal anses som hovedombygging og fremgangsmåten ved avgjørelsen.

b) endring eller reparasjon av byggverk som etter kommunens skjønn medfører at enkelte deler av byggverket i det vesentlige vil bli fornyet,

c) tilbygging, påbygging eller underbygging,

d) oppføring, endring eller større reparasjon av bygningstekniske installasjoner,

e) bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

For de tiltak som er nevnt under a, kommer loven til anvendelse på byggverket i dets helhet, for de tiltak som er nevnt under b til e, bare på de deler av byggverket som tiltaket omfatter. På grunnlag av tiltak som nevnt under b og d kan det likevel bare stilles bygningstekniske krav til selve byggverket med tilhørende installasjoner.

3. Kommunen kan sette som vilkår for å tillate ovennevnte tiltak at andre deler av byggverket settes i forsvarlig stand med hensyn til bygningstekniske krav, hvis kommunen finner at byggverket er i så

dårlig forfatning at det ellers ikke ville være tilrådelig å gjennomføre tiltaket.

§ 88 første punktum skal lyde:

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før.

Overskriften til § 89 skal lyde:

§ 89. *Vedlikehold og utbedring*

§ 89 første ledd skal lyde:

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Når vesentlige hensyn til helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet gjør det nødvendig, kan bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov kreves gjennomført på bestående byggverk m.v. i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

§ 89 a tredje ledd nr. 3 og 4 skal lyde:

3. bygningtekniske og brannmessige forhold,
4. utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og fremtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

§ 90 oppheves.

§ 91 skal lyde:

§ 91. *Riving* cf § 93

Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, jfr. § 87 nr. 2 a, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.

Byggverk m.v. kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller igangsettingstillatelse. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke forsvarets områder.

§ 92 første ledd første punktum skal lyde:

Reglene i § 65 annet til fjerde ledd, § 66 nr. 2 annet til tredje ledd om tilknytning til vann- og avløpsledning, § 68 for så vidt angår krav om avledning til grunn- og overvann, § 69 nr. 1 tredje punktum om fjerning og

beskjæring av trær og beplantning, § 80 om bygning eller virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe, § 103 om innhegning, § 105 om belysning og renhold m.v. og § 106 om bygningstekniske installasjoner, gjelder også i forhold til bestående byggverk.

§ 92 tredje ledd skal lyde:

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Ny § 92 a skal lyde:

§ 92 a. *Endring eller fjerning av tiltak etter § 93 annet ledd*

Tiltak etter § 93 annet ledd skal utføres i samsvar med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Slike tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene dessuten kreve endret eller fjernet dersom dets plassering, utførelse m.v. eller virksomhet det fører med seg ellers, kan føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.

Ny § 92 b skal lyde:

§ 92 b. *Kontroll med bestående byggverk og arealer*

Plan- og bygningsmyndighetene kan kontrollere byggverk som ikke er underlagt kontroll etter § 97 og arealer, for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom. Kontroll kan likevel bare foretas der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes tiltak etter § 89.

Enhver som disponerer byggverk, areal eller aktuell del av det plikter å gi vedkommende myndighet nødvendige opplysninger og adgang til å foreta nødvendige undersøkelser.

Eier skal gjøres oppmerksom på ulovlige forhold som nevnt i første ledd. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om rettelse innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfelle helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

Overskriften til kapittel XVI skal lyde:

Kap. XVI. Saksbehandling, ansvar og kontroll.

§ 93 skal lyde:

§ 93. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.

b) Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a.
c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.
d) Riving av tiltak som nevnt under a. se pbl. § 53 ↗ 591
e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
f) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
g) Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l.
h) Deling av eiendom eller bortfeste av enhet i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte.
i) Vesentlig terrenginngrep. se s. 14
j) Anlegg av veg eller parkeringsplass. NB. se s. 48

Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Ny § 93 a skal lyde: Trer i kraft 1/7-97

§ 93 a. *Forhåndskonferanse*

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte parter og organer. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene. Det skal føres referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn og danner grunnlag for videre behandling i saken.

Ny § 93 b skal lyde:

§ 93 b. *Ansvarlig søker og prosjekterende*

1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som er ansvarlig for at oppfyllelsen av alle krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov er dokumentert i søknaden, hvis annet ikke fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.

   Der ansvaret for prosjekteringen er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden. Hver enkelt prosjekterende har da ansvaret for innholdet av sin del av prosjekteringen. Søkeren skal levere inn oppgave som viser prosjekteringsoppdelingen, og de enkelte ansvarlig prosjekterende skal underskrive sin del av oppgaven. Kommunen skal godkjenne oppdelingen.

   Kontroll av prosjekteringen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver og

plasseres i «sårbare» områder utløse reguleringsplanplikt. Slike «sårbare» områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter.

Det bør også utarbeides reguleringsplan dersom tiltaket vil medføre konflikt i forhold til eksisterende virksomhet i et område. Eksempel på et slikt tiltak kan være trafikkskapende næringsvirksomhet i et etablert boligområde. Hensynet til medvirkning i planlegging tilsier at slike tiltak ikke godkjennes før de inngår i reguleringsplan.

Når det gjelder hemmelige militære anlegg, jf § 86, er det opp til forsvaret å bestemme i hvilken grad reguleringsplikten er forenlig med anleggets hemmelige karakter.

Departementet vil etter dette foreslå at større bygge- og anleggsarbeider ikke kan igangsettes uten at det skjer i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Departementet foreslår at § 23 nr. 1 nytt annet punktum skal lyde:

«Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan.»

Nåværende annet og tredje punktum i samme nummer blir nytt annet ledd.

5.10.10 Hjemmel for bygningsrådet til å hindre riving av bebyggelse

5.10.10.1 *Bakgrunn for forslaget*

Plan- og bygningsloven inneholder ingen generell hjemmel som gir bygningsmyndighetene mulighet til å hindre riving av eksisterende bebyggelse i påvente av nybygging eller andre byggetiltak. Bygningsrådet kan etter § 91 a nekte riving av boliger ut fra boligpolitiske hensyn. Videre kan bygningsrådet stanse en rivesøknad ved å nedlegge midlertidig forbud mot riving etter § 33 i påvente av regulering til spesialområde-bevaring.

Fra flere kommuner er det fremkommet ønske om å innføre en hjemmel i plan- og bygningsloven som gir bygningsrådet adgang til å avslå en rivesøknad i påvente av behandling av planer om bygging på eiendommen. Bakgrunnen for dette er at riving av en enkelt bygning ofte vil bryte opp helheten i et bygningsmiljø, gi skjemmende gavler og blottlegge bakgårdsbebyggelse. Videre ser en ofte at rivingstomter tas i bruk til uønsket parkering i lang tid før nybygging blir påbegynt.

På denne bakgrunn utarbeidet Miljøverndepartmentet, i samråd med Kommunal- og arbeidsdepartementet, høsten 1987 et høringsnotat med forslag om et tillegg i plan- og bygningslovens § 91 som vil gi bygningsrådet hjemmel til å avslå søknad om riving inntil planer for nybygging på eiendommen er godkjent. Forslaget ble sendt på høring 8. desember 1987.

5.10.10.2 *Hovedinnholdet i høringsuttalelsene*

Ved høringsfristens utløp, 1. februar 1988, var det kommet inn 46 høringsuttalelser. Et stort flertall av de som har uttalt seg, støtter forslaget. Dette gjelder i særlig grad kommunene, som finner at forslaget vil innebære en forenkling av saksbehandling i slike saker.

Fitjar kommune er imidlertid negativ til forslaget som de frykter kan føre til at eiere ikke får erstattet gamle og utjenelige bygninger med tidsmessige bygninger.

Næringsdepartementet, Norges Byggforskningsinstitutt, Universitetet i Tromsø/Tromsø museum, fylkesmannen i Oppland samt Nord-Trøndelag og Troms fylkeskommuner støtter forslaget. Fortidsminneforeningen er svært tilfreds med forslaget, men ber departementet presisere forholdet til planvedtak.

Oslo kommune er tilfreds med at departementet tar opp kommunens forslag. Det pekes likevel på at den foreslåtte ordlyden betyr at rivetillatelse ikke kan nektes dersom reguleringssituasjonen er endelig avklart. Oslo kommune viser dessuten til at bestemmelsen kan gi eier som ønsker å rive eksisterende bebyggelse insitament til å søke byggetillatelse, og at gjennomføringen av nybygg ikke er sikret i forslaget. Kommunen peker på at det kan åpnes adgang for kommunen til å kreve sikkerhetsstillelse for gjennomføring av byggeprosjektet eller ekspropriasjonsadgang hvis ikke prosjektet er påbegynt innen 3 år etter at byggetillatelse er gitt.

Stortingets ombudsmann for forvaltningen peker på at det bør vurderes å opprette en egen paragraf om dette, f.eks. § 91 b. Han mener ellers at ordet «endelig» foran reguleringsplan m.v. bør utgå for ikke å skape unødig uklarhet. Ombudsmannen peker også på at byggetillatelse ikke inneholder noen plikt til å realisere tiltaket.

Entreprenørenes Landssammenslutning er negativt innstilt til forslaget og påpeker økonomiske konsekvenser, komplisert byggesaksbehandling og fare for husokkupasjon.

Norges Velforbund er meget positiv til bestemmelsen, som gir mulighet for lokalbefolkningen å reagere.

Riksantikvaren er positiv og mener at det i forbindelse med byggetillatelse bør stilles

vilkår/tidsplan for gjennomføring. Også andre har påpekt sammenheng/tidsramme mellom riving og nybygg.

Forsvarsdepartementet mener at det er behov for unntak fra den foreslåtte bestemmelsen for større områder for forsvaret, herunder øvingsområder. Det pekes på at disse områdene i utgangspunktet kun tjener Forsvarets eget behov.

5.10.10.3 Departmentets merknader

Miljøverndepartementet mener at høringsuttalelsene viser at behovet for innføring av en slik hjemmel er til stede. Departementet fremmer derfor forslag om et nytt tredje ledd i § 91 som får ny overskrift: «Riving». Det synes hensiktsmessig å samle bestemmelsen om riving i samme paragraf.

Kommunal- og arbeidsdepartementet støtter Miljøverndepartementets forslag.

Forslaget innebærer at kommunens bygningsmyndigheter kan se spørsmålet om riving og nybygging i sammenheng, uansett om bebyggelsen er bevaringsverdig eller ikke.

En særlig betydning vil bestemmelsen likevel ha i forhold til verneverdig bebyggelse. Regjeringen har i St.meld. nr. 39 (1986-87) Bygnings- og fornminnevernet bebudet endring av plan- og bygningsloven for å sikre at verneverdien av en bygning er vurdert før riving tillates.

Ved praktiseringen av bestemmelsen må det også tas hensyn til at det finnes eldre, dårlig bebyggelse som det er ønskelig å få revet uten at det umiddelbart skal føres opp ny bebyggelse. Bestemmelsen må heller ikke bli til hinder for riving av f.eks. brannskadd bebyggelse m.v. som kan representere fare, jf § 91 første og annet ledd.

Forslaget medfører at bygningsrådet kan avslå søknad om riving etter § 91 inntil det foreligger reguleringplan, bebyggelsesplan eller byggetillatelse etter § 93.

Bestemmelsen vil gjelde uavhengig av om vedkommende område omfattes av bindende planvedtak. Adgangen til å nekte riving vil dermed være til stede også i områder som ikke inngår i - eller vil komme til å inngå i - reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Selv om det foreligger detaljplan som åpner for nybygging, vil bygningsrådet etter forslaget kunne nekte riving inntil det er gitt byggetillatelse etter § 93. Dette kan forhindre uønsket bruk av tomten til parkering e.l. i perioden inntil nybygging starter opp. Departementet antar at det ikke er nødvendig med noen tidsbestemmelse for gjennomføring og fremmer ikke forslag om dette.

Når det gjelder forsvarets bygninger har departementet kommet til at disse bør unntas. Det foreslås derfor et unntak om dette i § 91 tredje ledd annet punktum. Departementet forutsetter at det er større operative områder for forsvaret som unntas, bl.a. øvingsområder, militærforlegninger o.l. Unntaket gjelder ikke forsvarets enkeltstående eiendommer i bestående bebyggelse.

Forslaget vil imidlertid ikke gjennomtvinge et byggeprosjekt selv om det er gitt byggetillatelse. Dersom det er ønskelig må andre bestemmelser gis for å sikre gjennomføring av intensjonen med forslaget. En måte å hindre omgåelse på kan være å utarbeide en ny hjemmel for ekspropriasjon av tomter som blir liggende utover en viss tid, jf f.eks. fristen i § 96 om bortfall av byggetillatelse etter tre år dersom tiltaket ikke realiseres. En slik endring må i tilfelle utredes nærmere.

Departementet antar imidlertid at den foreslåtte bestemmelsen i praksis vil hindre uønsket riving, da omkostningene ved å byggemelde et prosjekt er så store at de færreste vil sette denne prosessen i gang før planene om nybygg er aktuelle.

Bruk av bestemmelsen vil i utgangspunktet ikke medføre erstatningsansvar for kommunen. Bygningsrådets vedtak om å nekte riving må imidlertid på vanlig måte grunngis i samsvar med forvaltningslovens regler.

Departementet har vurdert behovet for bestemmelsen i § 91 a første ledd bokstav b om bruksendring og riving av bolig, og mener i denne forbindelse at bestemmelsen bør beholdes. Tillatelse etter § 91 a kan bare gis på visse spesielle forutsetninger, som ikke dekkes opp av hjemmelen som foreslås for å nekte riving i § 91 tredje ledd , og bør derfor beholdes.

Departementet foreslår etter dette at plan- og bygningslovens § 91 får overskriften «Riving». Det foreslås et nytt tredje ledd sålydende:

«Bygningsrådet kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstad f inntil det foreligger reguleringS- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller byggetillatelse. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke forsvarets områder.»

5.10.11 Endringer i reglene om reguleringsplanlegging

5.10.11.1 Bakgrunn for forslaget

Planlovutvalget har i NOU 1987:21 foreslått visse justeringer i bestemmelsen om reguleringsplanlegging, plan- og bygningslovens § 25. Forslagene medfører ikke prinsipielle endringer.

For det første foreslås at det presiseres i første ledd nr. 2 at reindrift i utgangspunktet