

Plikt til å opparbeide offentlig vei og hovedledninger som vilkår for å få byggetillatelse – pbl § 18-1.

Innholdsfortegnelse.

1.	Innledning.....	2
2.	Utbyggingsavtale.....	2
3.	Plikt til å bygge vei er uavhengig av refusjonsrett.	3
4.	Hvor gjelder kravet.....	3
5.	Når gjelder kravet?	4
6.	Hva menes med vei?	5
7.	Hva menes med opparbeidet?	5
8.	Hva betyr ”godkjent”?.....	5
9.	Hva betyr ”sin adkomst”	5
10.	Søknadsplikt, ansvar, kontroll, tilsyn	6
11.	Pålegg eller automatisk krav.	8
12.	Anleggets fysiske utstrekning	8
13.	Reservasjon mot overtakelse.	10
14.	Ferdigstillelse	10
15.	Utsettelse med kravet og dispensasjon.....	10
16.	Lovens ordlyd.....	11

Plikt til å opparbeide offentlige vei og hovedledninger som vilkår for å få byggetillatelse – pbl § 18-1.

1. Innledning.

Plan- og bygningslovens § 18-1 sier at tomt ikke kan deles eller bebygges med mindre den betjenes av offentlig anlegg – vei og hovedledninger for vann og avløp. Maksimale veibredder og ledningsdimensjoner som kan kreves, er også lovfestet. Dersom slikt anlegg ikke finnes, må en tiltakshaver i nødvendig utstrekning utføre anlegget. Regelen er nokså selvsagt hvor slike anlegg ikke finnes, men tiltakshaver kan også nektes å benytte det gamle vei og ledningssystem dersom det er regulert en ny/utvidet offentlig vei til tomta eller de gamle ledningen er uhensiktsmessige.

Plan- og bygningslovens § 18-1 er den klassiske regel om naturalytelse til kommunen. Den samme regel var å finne i bygningsloven av 1965 § 67 og 1924 § 48.

Det settes i bestemmelsen visse grenser for omfanget av byggeplikten. For veier angis standard for bredden, og for ledninger angis maksimal dimensjon. Det fremgår av litteratur og brev fra departementet at reglene i § 18-1 er ment å være uttømmende.

Det må skilles mellom "vilkår" og "rekkefølgekrav" som kun kan settes innenfor et planområde. Det er i praksis godtatt at det i reguleringsplan er satt vilkår om opparbeidelse av et viktig veikryss før utbygging kan finne sted. Veikrysset kan gjerne ligge utenfor planområdet.

Utbygger har dermed kunnet tilby seg å utbedre veikrysset for å komme i gang med bygging i planområdet.

2. Utbyggingsavtale.

Men selv om § 18-1 er sagt å være uttømmende er det akseptert at en utbygger frivillig påtar seg å bygge tekniske anlegg med større omfang enn nevnt. I Ot. prp nr. 1 (1964-65) understreker departementet sterk at § 18-1 ikke tar sikte på å regulere de kontraktsforhold som i økende utstrekning inngås mellom kommuner og større byggefretak om bebyggelse av større sammenhengende råarealer. Om dette anbefales også å les en sak i ombudsmannens årsmelding for 1989 (sak 34/89)

Et rettslig utgangspunkt for å inngå utbyggingsavtale kan også settes som rekkefølgebestemmelser i kommuneplanen. Med denne hjemmel kan det fastsettes ”at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveinett --- er etablert.”

En utbygger kan altså henvises til å vente med sitt byggeprosjekt til rekkefølgevilkårene er oppfylt. Da kan utbygger se seg tjent med å delta økonomisk i å oppfylle vilkårene, men pbl gir ikke kommunen hjemmel for å gi noen form for pålegg.

3. Plikt til å bygge vei er uavhengig av refusjonsrett.

Plikt til å opparbeide tekniske anlegg etter § 18-1 har ingen sammenheng med retten til eventuelt å kreve refusjon for utgiftene til anlegget.

Dette er avklart i den såkalte Azal-dommen. (Rt 1980 s1124). Dommen avgjør spørsmålet og kaster dessuten lys over begrepet ”regulert strøk”. Den private parten (A/S Azal) anførte at ”§ 67 må tolkes i lys av bestemmelsen i lovens § 55 om at grunneier som har lagt vei etter § 67, kan kreve refusjon. Om det skal bli sammenheng i bestemmelsene kan et pålegg om opparbeidelse av vei gitt i medhold av vedtekt til § 67, ikke gå lenger enn grunneieren kan kreve refusjon.”

Om dette sier førstevoterende i Høyesterett:

”§ 67 inneholder etter min mening en selvstendig hjemmel for vedtekt om pålegg om opparbeidelse av vei. Opparbeidelsesplikten må være ubetinget, fordi den må ses i sammenheng med utbyggingen av tomten. Den regulerte adkomstvei blir den reguleringsmessige betingelse for å kunne bygge.”

4. Hvor gjelder kravet

Krav om opparbeidelse av slike offentlige anlegg gjelder i ”regulert strøk”, det vil si

- a) områder regulert ved reguleringsplan eller bebyggelsesplan
- b) i planvurderte områder der selve veien er regulert
- c) i områder som i kommuneplanen er avsatt til byggeområde eller råstoffutvinning (§ 18-1 nr.2)

Hvis det stilles krav som nevnt i punkt c) er det en forutsetning at området er planvurdert slik at det er klart hvor vei og ledninger skal gå. Etter pbl er det reguleringsplikt for større tiltak. Vanligvis vil det være reguleringsplikt for bygging av vei, men ikke for ledningsanlegg.

Uttrykket ”regulert strøk” var et tema i Azal-dommen (Rt 1980 s 1124). Her var forholdet at en del av de eiendommene som soknet til den aktuelle veien ikke var omfattet av reguleringsplan. Derimot var disse eiendommen underlagt såkalte villastrøksbestemmelser for tidligere Aker kommune, som var approbert ved kgl. res. Av 16. januar 1905. Senere lovgivning anerkjenner at det kan gis såkalte midlertidige reguleringsbestemmelser så lenge et område ikke er omfattet av reguleringsplan. Tre ganger ble disse villastrøksbestemmelsene gjentatt, ved loven av 1924, ved sammenslåing av Oslo og Aker i 1956 og ved nye bygningsvedtekter for Oslo av 1971.

Førstevoterende uttalte:

”Som en konklusjon kan man si at villastrøksbestemmelsene, sammen med senere reguleringsbestemmelser om adkomstveier, til sammen gav en fullstendig regulering av strøket. Det fulgte da av overgangsbestemmelsene i bygningslovens § 117 nr. 1 at denne reguleringen fortsatt gjelder under den nye bygningslov. Jeg finner derfor at eiendommene langs Admiral Børresens vei alle ligger i regulert strøk.”

Ordet ”strøk” peker mot at det må dreie seg om et område av en viss størrelse. Azal dommen omhandlet et 19 dekar stort areal med 17 tomter.

Men etter at byggeplikten også er innført for områder avsatt til byggeområder i kommuneplanens arealdel (jfr. 67 nr. 2), er uttrykket ”regulert strøk” ikke lenger så viktig. Et regulert strøk vil bestandig være et byggeområde etter kommuneplanens arealdel.

Utarbeidet av rådgiver og jurist Frode Jørgensen i Bærum kommune. Kvalitetssikringen er utført av avdelingsdirektør og jurist Bente Fjell, Fylkesmannen i Buskerud, styremedlem i NKFs Forum for Fysisk Planlegging og av overingeniør Anne Lene Helgetun Molde kommune og styremedlem i NKFs Forum for Byggesak. Mindre revisjon av Byutviklingssjef i Haugesund kommune Elisabeth Kynbråten (juni 17).

5. Når gjelder kravet?

Kravet gjelder ved deling av tomt og ved bebyggelse.

Ved deling av tomt er det gitt en særregel om at tiltaket kan utstå til tomta skal bebygges.

Men hva menes med ”bebygges”?

Oppføring av ny bygning går selvsagt inn under dette begrepet. Det samme må gjelde riving av gammel bebyggelse for oppføring av ny. Men kan et uthus, tilbygg eller vesentlig reparasjon gå inn under begrepet?

Departementet har i et brev til Ås kommunen av 18.01 1988 antatt noe unyansert at alle tiltak vedrørende deler av bygning som går inn under pbl § 87 også utløser veikrav etter § 67. Men samtidig advares det om at anvendelsen av § 67 bør bero på en konkret vurdering av forholdene i det enkelte tilfelle.

I en sak for ombudsmannen (OÅ 1988 sak 58) konkluderer ombudsmannen med at garasjer, mindre tilbygg mm ikke utløser veiplikt etter pbl § 67.

Når det gjelder arbeid med og på eksisterende bygning antas at tiltaket må ha noen likheter med nyoppføring før krav etter § 67 kan gjøres gjeldende. Et tilbygg som inneholder en separat leilighet vil utløse krav etter § 67.

Det er uavklart hvor stort et tilbygg må være for å utløse plikten etter pbl § 18-1.

Et mulig holdepunkt kan finnes i refusjonskapitlet i loven der det er fastsatt at en eiendom som er utnyttet bedre enn 2/3 av tillatt grad av utnyttelse ikke kan kreves for refusjon. Et tilbygg på en slik eiendom vil derfor trolig ikke utløse krav etter § 18-1. Omvendt kan det være at tilbygg på en eiendom som har mindre utnyttelse enn dette vil utløse § 18-1-krav. Men mer enn et holdepunkt er ikke dette. Tilbygget størrelse må uansett bedømmes. Eksempelvis kan man tenke seg en eiendom med regulert BRA på 3000m² men der eksisterende grad av utnyttelse er BRA 2001 m². Et tilbygg på 999m² vil være stort nok til å utløse krav etter § 18-1, men ikke stort nok til å utløse refusjonskrav. Hvis tiltakshaveren for et slik tilbygg reiser refusjonssak så vil han selv gå fullstendig fri og kan velte hele regningen over på veiens øvrige brukere.

En mellomløsning med krav om veierklæring, (se punkt 15 nedenfor) kan være en brukbar løsning for tilbyggtilfellene så fremt angjeldende eiendom er svakere utnyttet enn 2/3 av tillatt utnyttelse.

Når det gjelder bruksendringer og vesentlig utvidelse av tidligere drift vil det trolig foreligge plikt etter § 18-1, forutsatt at den nye drift medfører et behov for ny eller omlagt teknisk infrastruktur.

Departementet har i det samme brev til Ås kommune fastslått at § 67 også kan gjøres gjeldende ved hyttebebyggelse og ved bruksendring fra hytte til helårsbolig. De som har foretatt en ulovlig bruksendring av sin hytte kan dermed bli utsatt for en økonomisk smell den dag man blir tvunget til å søke om bruksendring. Tillatelse kan da bli gitt på vilkår om å opparbeide nødvendig teknisk infrastruktur

6. Hva menes med vei?

Vei omfatter kjørebane med fortau og snuplasser, gangvei, sykkelsti, turveg og offentlig plass. Hvordan veien skal utformes i det enkelte tilfelle vil fremgå av reguleringsplan. Offentlig plass er nevnt for de tilfellene der en vei skal legges over offentlig plass og blir en del av denne. Byggeplikten vil likevel være begrenset til de bredder som er angitt i § 18-1. Byggeplikten kan også omfatte separat gang og sykkelvei så fremt dette er mulig innenfor de bredder som § 18-1 opererer med. Turvei er nevnt for de tilfellene der enkelte tomter har adkomst via turvei fram til kjørevei.

7. Hva menes med opparbeidet?

I sammenheng med spørsmålet om å kunne kreve refusjon for utgifter til veiopparbeidelse er det lagt til grunn at rent asfalteringsarbeid ikke er å betrakte som opparbeidelse, men vedlikehold.

Hvorvidt kommunen likevel ved ytterligere byggetiltak langs veien kan kreve at utbyggeren asfalterer en tidligere overtatt og godkjent grusvei ved å henvise til § 18-1, kan derfor synes noe usikkert. Men siden det ikke er noen sammenheng mellom byggeplikt og refusjonsrett, må man anta at en oppgradering med asfalt vil kunne kreves.

8. Hva betyr ”godkjent”?

Lovens uttrykk ”godkjent” er eldre enn kravet om byggesaksbehandling for veianlegg, med dertil hørende krav om ferdigattest. Uttrykket er også eldre enn det lovfestede kravet om overtakelsesforretning. ”Godkjent” må imidlertid bety at kommunen har overtatt veien til drift og vedlikehold. I eldre tider kan dette ha skjedd mer eller mindre formløst, men i nyere tid har det vært notoritet over godkjennelsen. I dag har man kravet om overtakelsesforretning. Det sies ikke noe om hvordan denne overtakelsesforretningen skal foregå. Vanlig praksis er at kommunen foretar en gjennomgåelsen av veianlegget og protokollerer eventuelle mangler. Når disse manglene er rettet er veien klar for overtakelse. Selve overtakelsen skal markeres skriftlig. Overtakelsesforretning overflødiggjør ferdigattest. Ferdigattesten godtgjør ikke at anlegget er ”godkjent” i § 18-1 forstand.

Hvis kommunen selv står for veibyggingen vil ferdigattesten være det eneste sluttdokument da det ikke skal finne sted noen overtakelse.

9. Hva betyr ”sin adkomst”

Det ideelle er at reguleringsplan eller bebyggelsesplan regulerer plassering av adkomster og at tomtene ligger som perler på en snor langs veien. En slik regulering løser også problemet med adkomst for hjørnetomter. Ordlyden i § 18-1 er overført fra 1924 loven som tok sikte på rent bymessige forhold der bebyggelsen støtte opp til en gate.

Men i og med at kravet etter § 18-1 også gjelder i visse typer uregulerte strøk er dette ikke alltid klart. Tomta behøver heller ikke å ha grense til veien. Adkomst må også forstås som privat vei som leder til en eller flere eiendommer som ligger tilbaketrasket fra veien.

Ved brev av 11.05.95 uttalte departementet at det ikke kunne kreves opparbeidelse av vei frem til en pumpestasjon, da veien ikke skulle ha noen adkomstfunksjon for byggetomter.

Dersom en eiendom kan betjenes av to ulike offentlige veier eller er hjørnetomt, må kommunen anwise det adkomstalternativet som reguleringsmessig og byggeteknisk er best.

Utarbeidet av rådgiver og jurist Frode Jørgensen i Bærum kommune. Kvalitetssikringen er utført av avdelingsdirektør og jurist Bente Fjell, Fylkesmannen i Buskerud, styremedlem i NKF's Forum for Fysisk Planlegging og av overingeniør Anne Lene Helgetun Molde kommune og styremedlem i NKF's Forum for Byggesak. Mindre revisjon av Byutviklingssjef i Haugesund kommune Elisabeth Kynbråten (juni 17).

Det vil ikke være anledning til å påby adkomst til en bestemt vei, bare for å trekke eiendommen med i en refusjonssak.

10. Søknadsplikt, ansvar, kontroll, tilsyn

1. Søknadsplikt?

Både vei og ledningsanlegg er i utgangspunktet underlagt søknadsplikt etter pbl § 20-1, men veianlegg er i visse tilfeller fritatt fra byggesaksbehandling, se saksbehandlingsforskriften § 7. I veiledningen til saksbehandlingsforskriften er det forklart at ”de enkelte deler av tiltaket skal fremgå klart av detaljplanen og av tilhørende illustrasjonsplaner mv. Regelverk gitt i eller i medhold av veiloven fastsetter særskilte godkjenningsprosedyrer for prosjektering og utførelse.” Videre heter det at med veianlegg menes ”veikroppen, bro, tunnel, forstøtningsmurer og støyskjerm mv. som inngår som en naturlig del av anlegget”.

I ”temaveiledning for offentlige veianlegg og byggesak” heter det at slik detaljering vanligvis bare foreligger i rene veiplaner av større omfang og sjelden i reguleringsplaner for områdeutbygging.

Konklusjonen må derfor bli at den typen veier som omfattes av § 18-1 som hovedregel ikke er fritatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-1.

Ved behandling av søknaden vil kommunen kunne kontrollere søknaden mot plangrunnlaget, bedømme anleggets omfang og eventuelt estetikk, men ikke den tekniske prosjekteringen.

To regelsett for den tekniske utførelsen av veianlegg.

Etter § 7 i forskrift om anlegg av veg datert 24.03 1987 kan den enkelte kommunen utarbeide egne veinormaler som vedtas av formannskapet. For anlegg etter vegloven kan det også gis saksbehandlingsregler etter veglovens § 12. Veinormalene håndheves av kommunens vegmyndighet. Hvis kommunen ikke har egne veinormaler etter veiloven, vil kommunen likevel kunne velge å gjøre bruk av de statlige veinormalene.

I tillegg er det i plan- og bygningslovens § 18-1 gitt hjemmel for kommunene til å gi regler for utførelsen av anlegg som nevnt i § 18-1. Reglene begrenser seg til utførelsen og det kan neppe gis saksbehandlingsregler. Slike regler kan trolig gis administrativt uten politisk medvirkning. Men i praksis blir nok alle typer regler i kommunene vedtatt i et dertil egnet politisk utvalg. For ledningsanlegg finnes ikke noen konkurrerende regler slik som for veianlegg.

Regler som er hjemlet i plan- og bygningsloven går inn i plan- og bygningslovens system for ansvar og kontroll.

For vei- og ledningsanlegg som bygges etter regler hjemlet i pbl § 18-1 og hvor det ikke skal reises refusjonssak er det mest nærliggende å anta at kommunen må benytte sin myndighet til å drive tilsyn for å kunne kontrollere prosjekteringen.

2. Kontrollbehovet.

Privatiseringen av ansvar og kontrollfunksjonen for byggesaker synes å sette til side kommunens særlige kontrollbehov for anlegg som skal overtas for drift og vedlikehold. Kontroll av utførelsen kan riktignok skje ved overtakelsesforretningen, men kommunen har også behov for direkte kontroll med prosjekteringen. Erfaringsmessig har kommunens tekniske etat hatt atskillig å påpeke når private skal prosjektere offentlige anlegg. En ”gammeldags” kommunal kontroll med prosjekteringen er derfor på sin plass. I motsatt fall er det fare for at anlegget leveres med feil som det blir kostbart å rette opp. Kommunen har også behov for å definere anleggets omfang. Dersom den private utbygger har planer om å reise refusjonssak, vil kommunen få tilsendt dokumentasjon som viser anleggets omfang (jf. pbl § 52).

Hvordan kan kommunen få tilfredsstillet sitt kontrollbehov?

Som nevnt kan kommunen kontrollere utførelse i forbindelse med overtakelsesforretningen men det fremgår ingen steder at kommunen også skal kunne kontrollere prosjekteringen.

Dersom tiltakshaver har planer om å reise refusjonssak skal kommunen kontrollere prosjekteringen og anleggets omfang. Loven fastsetter at det skal sendes inn planer på kart med kostnadsoverslag. Uttrykket ”planer på kart” dekker kanskje ikke teknisk prosjektering etter sin ordlyd. Men siktemålet med kommunens kontroll er at de refusjonspliktige sikres et teknisk forsvarlig og korrekt resultat samt sikring av at kostnadsoverslaget er mest mulig korrekt. Kommunen kan ikke få kontrollert kostnadsoverslaget uten å kjenne grunnforhold, behov for masseforflytning, fundamentering og bæreevne, drenering mv. I refusjonstilfellene vil altså kommunens behov for kontroll med prosjekteringen være dekket.

For de veianlegg som prosjekteres og utføres etter veinormaler hjemlet i veiloven vil kommunen kunne kreve å få kontrollere prosjektering og utførelse uavhengig av reglene for dette i plan- og bygningsloven. Siden slike veianlegg ikke er søknadspliktige vil tiltakshaver utelukkende forholde seg til kommunens veimyndighet og ikke bygningsmyndigheten.

En annen metode kunne være at kommunen krever uavhengig kontroll med prosjekteringen, men tiltakshaver vil da kunne velge kontrollerende foretak selv. Dette er således ingen garanti for at det nettopp er kommunen som blir kontrollerende. Kommunen må i tilfelle også ha organisert teknisk etat som foretak. En gulrot kan være at kommunen utfører funksjonen som kontrollerende gratis, men dette er også tvilsomt siden man da får en konkurransevridning fra privat til offentlig virksomhet.

En siste mulighet er at kommunen erklærer at overtakelse ikke kommer på tale dersom kommunen ikke har kontrollert prosjekteringen. Man knytter i så fall kontrollkravet opp mot overtakelsesforretningen. Hvorvidt dette er en juridisk akseptabel metode skal være usagt, men i praksis vil neppe en utbygger protestere mot å utlevere prosjekteringsmaterialet til kommunen for kontroll. Tiltakshaver kan i hvert fall ikke utelukkende med ferdigattesten i hånd kreve at kommunen overtar.

Utarbeidet av rådgiver og jurist Frode Jørgensen i Bærum kommune. Kvalitetssikringen er utført av avdelingsdirektør og jurist Bente Fjell, Fylkesmannen i Buskerud, styremedlem i NKF's Forum for Fysisk Planlegging og av overingeniør Anne Lene Helgetun Molde kommune og styremedlem i NKF's Forum for Byggesak. Mindre revisjon av Byutviklingssjef i Haugesund kommune Elisabeth Kynbråten (juni 17).

11. Pålegg eller automatisk krav.

Etter § 18-1 har utbygger en ubetinget plikt til å opparbeide vei og ledningsanlegg. Det er etter ordlyden ikke nødvendig at kommunen gjør kravet gjeldende i vedtaks form. Tvert i mot må det søkes om dispensasjon dersom kravet skal unngås.

Kommunaldepartementet har den 18.09 1989 sendt ut et orienteringsskriv til bl.a. kommunene som i det vesentlige omhandler refusjonsreglene. Her heter det:

”Med pålagt menes ikke at det må være gitt et formelt pålegg. Det er tilstrekkelig at bygningsmyndighetene under byggesaken har gitt uttrykk for at tiltaket må utføres som betingelse for at byggearbeidene kan settes i gang”.

Odd Jarl Pedersen m.fl. skriver i sin bok på side 509 følgende: ”Opparbeidelsesplikt følger av loven”.

Opparbeidelsesplikten etter § 18-1 er derfor noe som ansvarlig søker skal finne ut av. Plan- og bygningslovens § 23-4: ”Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.”. Ansvarlig søker har altså et ansvar for å undersøke forholdet, men samtidig har kommunen et ansvar for å besvare en slik henvendelse korrekt. Dette kan gjøres i forhåndskonferansen.

Kommunen skal ved sin saksbehandling kontrollere rammebetingelsene og finne feil ved søknaden, herunder om krav etter pbl § 18-1 er oversett.

Hva som skjer dersom kommunen glemmer å nevne kravet er en annen sak. Men siden hovedansvaret ligger hos ansvarlig søker, vil kommunen i prinsippet kunne komme etterpå og minne om kravet. Men en slik påminnelse etterskuddsvis vil nok bare være mulig dersom plikten etter pbl § 18-1 er åpenbart. Ved fornyelse av hovedledninger vil det ofte være usynlig for tiltakshaver at man har plikt til å bytte ut ledningene. Skulle kommunen i slike tilfeller glemmer seg bort, vil antagelig tiltakshaver slippe unna kravet. Dersom det er en refusjonssak under oppseiling vil det være spesielt uheldig om kommunen glemmer å stille kravet.

Dersom anleggene er uferdige når bebyggelsen er ferdig blir det ingen brukstillatelse.

12. Anleggets fysiske utstrekning

Veibredde.

Byggeplikten er begrenset i ordlyden i § 18-1 til 10 m planeringsbredde og 6 m effektiv bredde. Skjæringer og fyllinger kommer i tillegg. For visse bygningstyper kan det pålegges 20 m planeringsbredde. I disse tilfellene er det ikke sagt noe om effektiv bredde. Innenfor denne bredden vil det være plass til separat gang- og sykkelvei som altså vil inngå i byggeplikten. Trafikkdeleren på vanligvis 3 meter mellom kjørevei og gangvei vil inngå i planeringsbredden.

Sluttpunkt, ”til og langs den siden av tomta hvor den har sin adkomst”.

Tiltakshaver må bygge vei ikke bare fram til avkjørselspunktet for tomta si, men veien må fortsettes langs hele eiendommen og frem til neste eiendom. Dette er av hensyn til stafettprinsippet slik at neste grunneier kan starte videreføringen av veien ved sin eiendomsgrense. Det må være likegyldig om neste grunneier befinner seg på den andre siden av veien eller på samme side i forhold til tiltakshaverens eiendom. Nå er det ikke alltid at tomter har en firkantet form. Men selv om to sider danner en krum linje uten noe markert hjørne, må det likevel bygges vei frem til naboens tomtegrensen.

Startpunkt, ”så langt den er vist i planen”

I brev av 11.05.95 uttaler departementet følgende: ”Det er antatt at det ikke kan settes vilkår om opparbeidelse i en større lengde enn det som er vist på plankartet.”

Og videre:

”Departementet antar at pbl. § 18-1 ikke gir hjemmel for å sette vilkår om opparbeidelse av vei dersom vei ikke er inntegnet i planen.”

”Vist i planen” betyr ikke noe annet enn at veien må være regulert. En vei kan være regulert gjennomgående eller som blindvei. Dersom veien er gjennomgående må utbyggeren kunne velge fra hvilken kant han vil starte anlegget. Avgjørende for dennes valg vil nok være lengden på veianlegget. Kommunen kan ikke påby bygging av en lang veistrekning når en kortere strekning oppfyller lovens krav.

Når det gjelder blindveier vil startpunktet naturlig nok være det punkt den nye veien tar av fra det eksisterende veinett. Men hvis tiltaket dreier seg om utvidelse av en eksisterende vei, vil startpunktet være der hvor den eksisterende vei ikke lenger oppfyller de krav som fremgår av § 18-1. Dersom veien bare er av dårlig teknisk standard står man overfor rent vedlikehold som kommunen er ansvarlig for.

Et særskilt spørsmål er at § 18-1 nevner ”planen” i entall. I praksis er det gjerne slik at kommunen regulerer så vel byggeområdet som den tilhørende offentlige veien i samme reguleringsplan, men unntaksvis kan en vei passere gjennom to eller flere reguleringsplaner.

Men det er vanskelig å få øye på noe konkret hensyn som skulle tilsi at veistrekningen må være regulert innenfor samme planvedtak. I slike tilfeller må man kunne se bort fra ordlyden og kreve opparbeidelse ut fra det behov man har for opparbeidelse av vei. Odd Jarl Pedersen m. fl. skriver at utgangspunkt må tas i nærmeste vei som tilfredsstillende § 18-1.

Start og sluttpunkt for ledninger.

Det samme stafettprinsippet vil gjelde for ledninger, nemlig at slike skal føres frem over hele den eiendommen som betjenes av ledningen (eller i veigrunn langs hele eiendommen). Startpunktet for ledningen vil være nærmeste hovedledning. Men kommunen vil nærmest ha diktatorisk myndighet til å bestemme ledningens trase. Ledningstraseer fremgår jo ikke av reguleringsplan. Det er heller ingen lovbestemmelser som regulerer start eller sluttpunkt for ledninger som omfattes av § 18-1. Kommunen kan også bestemme om det skal være særskilt overvannsledning. Kommunen vil ha utstrakt myndighet til å bestemme at gammelt ledningsnett skal skiftes ut. Dette kan bero både på de gamle ledningenes tilstand og at det gamle ledningsnettet er uhensiktsmessig plassert med sikte på å betjene ny bebyggelse. Ved hovedledningenes endepunkt kan det ofte være slik at private ledninger fortsetter et stykke fremover herfra. Kommunen bestemmer ut fra en faglig vurdering hvor overgangen mellom

Utarbeidet av rådgiver og jurist Frode Jørgensen i Bærum kommune. Kvalitetssikringen er utført av avdelingsdirektør og jurist Bente Fjell, Fylkesmannen i Buskerud, styremedlem i NKFs Forum for Fysisk Planlegging og av overingeniør Anne Lene Helgetun Molde kommune og styremedlem i NKFs Forum for Byggesak. Mindre revisjon av Byutviklingssjef i Haugesund kommune Elisabeth Kynbråten (juni 17).

offentlig og privat ledning skal være. Dersom det er nødvendig med pumpestasjon inngår denne i byggeplikten etter § 18-1. På byggefelt vil det ofte være ønskelig med ringledning for vannforsyning slik at forsyningen kan opprettholdes i tilfelle ledningsbrudd. Selv om det dermed legges ledninger som ikke betjener bestemte tomter direkte, vil slike strekninger i moderat utstrekning kunne inngå i byggeplikten.

13. Reservasjon mot overtakelse.

Kommunen plikter ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter nr. 1 bokstav a). Dette knytter kommunens plikt til overtakelse til de bredder som er angitt, nemlig henholdsvis 10 meter og 20 meter. Bestemmelsen kan neppe tas på ordet. Det må være reguleringsplanens bredder som er avgjørende for kommunens plikt. Dette er også uttalt i Innst. O. XVI (1964-65) der stortingskomiteen erstattet uttrykket ”maksimumsbredde” med ”bredde”. Komiteen uttaler om dette:

”Hensikten med endringen er å gjøre det klart at kommunens plikt til å overta vegen inntreer når vegen er opparbeidet i den bredde som er fastlagt i reguleringsplanen for området –”

For øvrig er det intet til hinder for at kommunen overtar en vei som er utført med smalere bredder enn loven eller reguleringsplanen angir.

Kommunens rett til å overta opparbeidet veigrunn er ikke gjenstand for foreldelse. Dersom overtakelsesforretningen ble glemt ved ferdigstilling vil kommunen på ethvert senere tidspunkt og også i forhold til nye grunneiere, kunne kreve overtakelse.

Men Odd Jarl Pedersen m.fl. sier likevel (s 512) at overtakelsesforretning må finne sted innen rimelig tid ellers vil kommunen kunne miste retten til å kreve retting av feil som utbygger har begått.

Uttrykket ”tilfaller kommunen uten vederlag” dekker ikke bare det rent fysiske at veien stilles til disposisjon for alminnelig ferdsel, men også at veigrunnen avstås og framåles tomte. En ny grunneier som ikke kjente avståelseskravet må også finne seg i dette. (brev fra departementet 1999 - udatert i Re§pons). For 40, 50 år siden var det ikke vanlig å framåle veigrunnen ved overtakelsen.

14. Ferdigstilling

Av lovmotivene fremgår at det er tilstrekkelig at anlegget ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. (Tyren s 253). Det er vanlig ved byggetillatelsen å stille krav om økonomisk sikkerhet for riktig ferdigstilling. Departementet har i brev av 11.03.97 (Jnr. 96/5903) uttalt at ferdigattest for de bygninger som veien betjener ikke kan gis før vilkåret om opparbeidelse etter § 18-1 er oppfylt. Riktig ferdigstilling kan gjennomtvinges ved forelegg eller tvangsmulkt.

15. Utsettelse med kravet og dispensasjon.

a) Ved deling av tomt, (se § 18-1)

Kommunen kan gi utsettelse med å innfri kravet etter § 18-1 til tomten skal bebygges. Dette kan være praktisk i fortettingstilfellene, men neppe ved feltutbygging. Der bør infrastruktur være på plass før oppdeling i enkelttomter finner sted av hensyn til en smidig gjennomføring. En utsettelse etter annet ledd betraktes ikke som dispensasjon etter pbl § 19-2 og det er ikke nødvendig å påvise ”særlige grunner” for å oppnå slik utsettelse.

b) Praksis med veierklæring, jfr. også 1924 loven.

Det har helt siden 1924 loven vært praksis for å gi utsettelse med krav etter § 18-1 mot at tiltakshaver avgir en erklæring om å innfri kravet senere når kommunen måtte kreve det. Ved slike utsettelser kan man bygge opp en refusjonsportefølje slik at det blir mange refusjonspliktige ved en senere utbygging av veien. Ofte avventer man utbygging av en større eiendom eller at kommunen senere opparbeider veien i full standard selv. Det er selvsagt en forutsetning at den gamle infrastrukturen er god nok for å kunne tillate tiltaket.

c) Dispensasjon.

Det er anledning til å gi dispensasjon fra § 18-1 «såfremt det ikke setter til side det som er hensikten med bestemmelsen» jfr. plan- og bygningslovens § 19-2. Det praktiske behov for unntak vil trolig være godt dekket ved å gi midlertidig dispensasjon mot erklæring. Slik erklæring kan selvsagt også omfatte hovedledninger, men forutsetningen må da være at det finnes en midlertidig godkjennbar ordning. Det kan også være en mellomløsning at veigrunnen kreves avstått til kommunen for å legge til rette for senere opparbeidelse. Dersom en vei er særlig smal og vanskelig kan det vurderes å kreve møteplass opparbeidet utenfor tiltakshavers tomt.

Små byggetiltak som ikke utløser noe krav etter § 18-1, kan godkjennes uten dispensasjonsbehandling.

16. Lovens ordlyd.

§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.

b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.

c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd.

Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.