



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmennene

Deres ref

Vår ref

Dato

17/1150-1

08.03.2017

**Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen - virkning for eldre reguleringsplaner uten byggegrense**

**Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniseringsdepartementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.**

I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Departementet har fram til nå lagt til grunn at reguleringsplaner vedtatt etter tidligere plan- og bygningslov uten byggegrense gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter plan- og bygningsloven av 2008. Departementet opprettholdt dette standpunktet også etter uttalelse fra Stortingets ombudsmann for forvaltningen 27. februar 2015 (sak 2014/2809). Ombudsmannen ga her en generell uttalelse om tolking av plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Han mener det av ordlyden og forarbeidene følger at når et område er regulert til byggeformål og det ikke er fastsatt en egen byggegrense mot sjøen, vil byggeforbudet gjelde. Han mener dette også gjelder for planer vedtatt etter tidligere lov.

Departementet formidlet sitt standpunkt i brevet 15. april 2015 til fylkesmennene. I brevet ble det opplyst at departementet også tok sikte på å foreslå en presisering i overgangsbestemmelsen i plan- og bygningsloven om dette.

Forslag til slik lovendring ble fremmet i Prop. 149 L (2015-2016) om endringer i plan- og bygningsloven. Stortinget behandlet lovproposisjonen 23. februar 2017, men dette forslaget ble ikke vedtatt. I Innst. 181 L (2016-2017) uttaler komitéens flertall at de mener Sivilombudsmannens tolking er i tråd med prinsippene om byggeforbudet i 100-metersbeltet, og derfor går imot forslaget.

Departementet endrer på denne bakgrunn tolkingen og vil legge Sivilbudsmannens standpunkt til grunn. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

Som understreket i brevet 15. april 2015, er det viktig at kommunene i planleggingen framover vurderer behovet for å fastsette byggegrense mot sjøen for byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, slik loven krever. Dette gjelder ved rullering av kommuneplanens arealdel, ved endring av reguleringsplaner og ved vedtak av nye planer.

Vi ber om at fylkesmannen videreformidler denne tolkingen til kommunene.

Departementet vil for øvrig ta opp spørsmålet om tidligere gitte byggetillatelser med lovavdelingen i Justis- og beredskapsdepartementet.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Bjørn Casper Horgen  
avdelingsdirektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi:  
Sivilombudsmannen  
Klima- og miljødepartementet  
Miljødirektoratet  
Fylkeskommunene