

Juridiske merknader til reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Ørland flystasjon

Det presiseres at denne uttalelsen gis som et råd til kommunen. Konsekvensen av ikke å følge Fylkesmannens råd vil i enkelte tilfeller kunne medføre at bestemmelser ikke vil bli vedtatt i en gyldig form. Det tas forbehold om at vår uttalelse ikke er noen form for lovlighetskontroll av kommunens plan, og at den heller ikke er uttømmende.

Vi bemerker for ordens skyld at det er bestemmelser sist revidert 26.6.14 vi har gjennomgått.

Generelt

En reguleringsplan skal så langt mulig være avklarende og ha entydige formål og bestemmelser for å gi størst mulig forutsigbarhet for sektormyndigheter, kommunen, grunneiere og andre berørte.

Det bemerkes at juridisk bindende bestemmelser må ha et materielt innhold i form av forbud eller påbud. Bestemmelser skal være klare og presise, og der de pålegger plikter skal plikten kunne leses ut av bestemmelsen. Bestemmelsene skal med andre ord gi forutsigbarhet for brukere av planen. Kriterier som nyttes i bestemmelser må derfor ha et konkret innhold. Dette gjelder spesielt forbuds- og plankravbestemmelser. Bestemmelsene må vise til forhold som kan kvantifiseres eller dokumenteres, slik at de har et eget faktisk og rettslig innhold. Følgende kriterier har ikke et selvstendig rettslig innhold og kan derfor ikke inngå i forbuds- og plankravbestemmelser:

- Skjønnsmomenter og vurderingstema
- Henvisning til uttalelser fra sektororganer
- Vurderinger eller avklaringer som senere skal foretas av andre sektororgan eller kommunale organ.

Til 4.3 Miljøoppfølgingsplan (MOP) for ytre miljø

Det bør fremgå klart av bestemmelsen *når* kravet om å utarbeide slik miljøoppfølgingsplan slår inn.

Til 4.4.1

Det bør vurderes inntatt direkte i reguleringsplanen de bestemmelser en ønsker skal gjelde i området for plassering, utforming og høyder for bygninger, anlegg og utstyr. Reguleringsplanen blir da lettere tilgjengelig og gir da mer forutsigbarhet for brukere av planen.

Det er vist til «ICAOs standarder og anbefalinger» (presisert med annex-numre og et dok.nr.) som skal «legges til grunn for». Bestemmelsen slik den er formulert vil ikke være juridisk bindende, men fremstår som en anbefaling.

Til 4.6 Parkering

«Det skal legges til rette for lading av el-biler» blir upresis i forhold til hva som kreves for at kravet er oppfylt. Det samme gjelder kravet om at det skal «legges til rette for værskjermet sykkelparkering.» Det bør fremgå tydeligere hvor mange el-biler og sykkelparkeringer dette omfatter slik at utbygger kan forutse hva kravet innebærer. (Med forbehold om at dette ikke klart fremgår av illustrasjonsplan, som vi ikke har gått inn i.)

Til 4.9 Støy

Generelt:

Vi har ikke vurdert de angitte støygrenser og hvorvidt disse er rimelige eller ei, da det faller utenfor vår *juridiske* gjennomgang.

Det er angitt maksimalt tillatte lydnivåer ved henvisninger til NS 8175:2012. Slike standarder er svært lite tilgjengelige, og det ville derfor vært en klar fordel om støykravene fremgikk direkte av reguleringsplanens bestemmelser.

Til 4.9.1 annet strekpunkt:

Det blir for upresist når det sies at «For disse bygninger skal lydklasse C søkes oppnådd der dette anses praktisk mulig både mht rene bygningstekniske forhold og innenfor et forsvarlig kost nytte-forhold.» Innholdet her blir for lite presist til å være juridisk bindende, og det må derfor konstateres at det er lydklasse D som er juridisk bindende.

Det bemerkes videre at det ikke er angitt når kravene slår inn for eksisterende bebyggelse.

Til 4.9.2:

Første ledd annet punkt blir ikke tilstrekkelig klar og presis til å være en bestemmelse med juridisk bindende virkning. Det blir således klasse C som er juridisk bindende, og så vil momentene som fremgår her være relevante vurderingstema for en dispensasjon fra kravet om klasse C. Det samme gjelder for tredje ledd annet punkt.

Når det gjelder 4.9.2 annet, fjerde og femte ledd hvor det er gitt bestemmelser om innløsning stiller vi spørsmål ved om en kan gi slike bestemmelser i reguleringsplan. En kan vanskelig i en reguleringsplan forskuttere eventuell innløsningsplikt (og erstatningsansvar) gjennom reguleringsplanbestemmelser om dette. Slike spørsmål vil måtte løses i etterkant uavhengig av reguleringsplanens bestemmelser om dette, men etter de gjeldende lovregler for innløsning og erstatning. Vi kan vanskelig se at det kan lages slike bestemmelser som binder opp det etterfølgende oppgjør.

Når det gjelder siste ledd om at tiltak skal være iverksatt innen 12 måneder etter inngått avtale mellom Forsvarsbygg og huseier stiller vi spørsmål ved om planens gjennomføring dermed kan hindres av huseier som ikke ønsker noen avtale om tiltak. Kommunen kan ikke skyve vurderingene over på private parter, og vi minner om at en i reguleringsplan ikke kan gi bestemmelser av privatrettslig karakter eller om økonomiske forhold.

Til 5.2

Det åpnes her også opp for oppføring av bygg for kombinert militært og sivil bruk. Bør også reguleringskartet vise slikt kombinert formål?

Til 5.4

Annet og tredje punkt blir noe upresist og inneholder ingen klare juridisk bindende krav slik de her er formulert.

Til 5.5

Første ledd gir ingen juridisk bindende virkning da den ikke inneholder klare forbud eller påbud. Nødvendige driftsadmønstre må vises på plankartet. Hvis ikke vil de kreve dispensasjon, se ovenfor til punkt 4.5.

Tredje ledd er vel av mer privatrettslig karakter?

Til 7.1 siste ledd

Det angis krav om driftsplan for gravemasser og tilkjørte masser, og avslutningsplan for «større masseuttak». Større masseuttak vil vel måtte vises som nettopp masseuttak om de ligger innenfor reguleringsområdet, og vil vel kreve reguleringsplan etter pbl. § 12-1 tredje ledd dersom de ligger utenfor planområdet.

Til 7.2.1

Det angis rekkefølgebestemmelser i henhold til en plan som skal utarbeides for anleggsfasen. Rekkefølgekravene som angis er således ikke klare og forutsigbare på dette tidspunkt. Det må fremgå av selve rekkefølgekravet hva som ligger i kravet og hva som skal til for at en kan anse kravet oppfylt.

Til 7.2.3

Er «tilhørende reguleringsplan» en reguleringsplan for gang-/sykkelveg mellom Uthaug og Kottemyra? «Umiddelbart» kan vel utgå når det samtidig sies «innen 6 måneder»?

Saksbehandlere:

Lillian Hoem, juridisk seniorrådgiver, tlf 73199159

Trond Flydal, underdirektør, tlf 73199149