

## Tilleggsuttalelse til reguleringsplan for ØHF

### **Generelt vedrørende bestemmelser v/s retningslinjer**

Bestemmelser til reguleringsplaner er juridisk bindende, og det stilles således strenge krav til at disse er avklarende og forutsigbare. Reguleringsbestemmelser må ha en klar hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl), og være tilstrekkelig konsise når de skal angi rettigheter, begrensninger og plikter for de berørte. Dette følger av legalitetsprinsippet.

Plikter utløses normalt bare i den grad de ønsker å bygge ut i henhold til planen og disse må være knyttet opp i mot alminnelige arealdisponeringshensyn og det kommunen mener er en ønskelig arealbruk. Kommunen vil normalt ikke kunne ta stilling til privatrettslig forpliktelser eller ansvarsforhold gjennom plan.

Rent praktisk skal berørte grunneiere, tiltakshavere, naboer og offentlige myndigheter enkelt kunne orientere seg i forhold til hvilke rettigheter, begrensninger og plikter en plan eller en planbestemmelse pålegger dem. Kommunen bør derfor unngå å bruke formuleringer i planer som legger opp til etterfølgende skjønnsmessige vurderinger. Dersom formuleringer blir for skjønnsmessige eller gjelder forhold som ikke kan reguleres etter pbl vil de være ugyldige (og ikke bindende). Slike formuleringene vil imidlertid kunne brukes som ikke juridisk bindende retningslinjer. Disse vil da bare være veiledende for berørte parter.

Eksempler på formuleringer som normalt ikke vil være juridisk bindende er at det brukes: bør i stedet for skal eller at noe «i hovedsak bør gjøres» eller «bør oppfylles». Det samme gjelder formuleringer om at «noe skal tilstrebes».

Det generelle utgangspunktet er at hvis noe ønskes gjort bindende/forpliktende så må det formuleres som en konkret regel. Så kan kommunen lage unntak fra denne regelen, men disse må også være tilstrekkelig konkrete og ikke legge opp til et etterfølgende skjønn.

Der kommunen finner det vanskelig å formulere slike konkrete unntak, vil en anbefale at en lager en hovedregel og heller faller tilbake på dispensasjonsinstituttet i spesielle tilfeller.

Det vil da ikke være nødvendig å vise til at det kan dispenseres i reguleringsbestemmelsen. Adgangen til dispensasjon følger direkte av pbl § 19-2. Kommunen kan imidlertid gi retningslinjer i forhold til hva en mener kan være relevant å vektlegge i en dispensasjon.

Slik Fylkesmannen ser det, så synes det i denne saken å være uenighet om krav i forhold til støynivå skal være bindende eller veiledende. Dette spørsmålet vil kunne være gjenstand mekling eller avgjørelse i en innsigelsessak.

### **Vedrørende støygrenser**

I forhold til det faglige rådet som er gitt av Fylkesmannen i forhold til hvor støygrensene bør settes, så står disse ved lag, og en ser ikke grunnlag for å gå nærmere inn på dette.

### **Frister for gjennomføring**

Pbl åpner for at det kan etableres frister for gjennomføring av tiltak der en utbygging skal skje. Dette kan eksempelvis være vilkår/krav som må være godtgjort oppfylt for at en virksomhet tillates. Virkemidlet er ofte brukt i form av en rekkefølgebestemmelse. Yttergrensen for bruken av slike vilkår/krav vil være at de har en nødvendig sammenheng med virksomheten, ikke er uforholdsmessige og at de faktisk lar seg gjennomføre innen den tidshorizonten som angis.

### **Spørsmål knyttet til formuleringer om innløsning/erstatning.**

Fylkesmannen er fremdeles av den oppfatning at bestemmelser som pliktmessig pålegger private eller offentlige parter innløsning eller erstatning ikke kan gis med bindende virkning.

Kommunen kan med bindende virkning fastsette grenser for hva som er et akseptabelt støynivå, men slik Fylkesmannen ser det kan en ikke i planen pålegge noen en innløsningsplikt eller et erstatningsansvar. Innløsnings eller erstatningsspørsmålet følger av egne bestemmelser i pbl og i naboloven.

Med vennlig hilsen

Trond Flydal  
underdirektør  
Justis- og beredskapsavdelingen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Telefon: 73 19 91 49  
Mobil: 906 17855  
[Fmsttfl@fylkesmannen.no](mailto:Fmsttfl@fylkesmannen.no)  
[www.fylkesmannen.no\st](http://www.fylkesmannen.no/st)

- Tenk på miljøet før du skriver ut denne eposten

---

**Fra:** Rørstad Kari-Anne [<mailto:Kari-Anne.Rorstad@orland.kommune.no>]

**Sendt:** 30. september 2014 15:22

**Til:** FMST Postmottak

**Kopi:** Lorvik, Marit; Flydal, Trond; Rådmann Ørland; Fosslund Heidi; Berg Knut

**Emne:** Fylkesmannens høringsuttalelse til reguleringsplan for ØHF - avklaringer

Vedlagt følger brev med henstilling om klargjøring av enkelte forhold i Fylkesmannens samordnede uttalelse til reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon.

Mvh Kari-Anne Rørstad  
Avdelingsingeniør utviklingsprosjektet  
Tlf 72 51 40 56  
Ørland kommune