



Vestby
kommune

KRAV TIL OPPARBEIDELSE AV VEI, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 18-1

Innledning

Plan- og bygningsloven § 18-1 inneholder regler om opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløp. Denne veilederen omhandler kun opparbeidelse av vei.

Utgangspunktet i loven er at det stilles krav til opparbeidelse av regulert offentlig vei til godkjent kommunal standard fram til og forbi tomten før tomter i regulerte strøk kan bebygges. Hensynet bak kravet til veiopparbeidelse er blant annet å sikre at nødetater, beboere og besøkende har mulighet til å komme seg til tomten på en trygg og tilfredsstillende måte. Det følger av regelverket at den regulerte veien skal opparbeides slik den er vist i planen.

Der veien ikke er bygget i overensstemmelse med kravene, skal i utgangspunktet veien bygges av den som ønsker å fradele eller bygge på tomten. Opparbeidet vei er derfor som utgangspunkt nødvendig for å få bygge- eller deletillatelse fra kommunen.

Det er utgitt et rundskriv av Kommunal- og regionaldepartementet fra 28.03.2006. Rundskrivet er basert på den tidligere plan- og bygningslovens bestemmelse om opparbeidelseskravet i lovens § 67. Rundskrivet gir avklaringer som også er relevante for forståelsen og praktiseringen av plan- og bygningsloven § 18-1. Rundskrivet kan lastes ned og leses i sin helhet [her](#).

Opparbeidelsesplikten og alternativer

Innledning

Bestemmelsen i § 18-1 sier at bygging eller deling i regulert strøk kan skje dersom vei er opparbeidet. Dersom man ønsker å bygge eller dele tomten uten at veien opparbeides, må man søke om dispensasjon fra § 18-1.

Søknad om dispensasjon

Opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1 kan være vanskelig å praktisere i eldre strøk med blanding av hytter og boliger som er regulert til boligformål. Tomteeierne har ikke alltid sammenfallende interesser i å bekoste og bygge ferdig veien slik planen forutsetter. For å unngå at dette hindrer eiere i å få bygget i henhold til godkjente planer, kan tomteeier søke om dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten. Ved innvilget dispensasjon kan det gis bygge- eller deletillatelse selv om regulert offentlig vei ikke er opparbeidet fram til og forbi tomten.

Alternative løsninger

Loven gir to alternative løsninger i bygge- og delesaker hvor opparbeidelsesplikten inntreffer:

1. Tiltakshaver kan **opparbeide veien** i henhold til vedtatt plan.

2. Tiltakshaver kan søke **midlertidig dispensasjon** fra § 18-1. Dersom dispensasjon innvilges, vil tiltakshaver få et refusjonskrav den dagen veien opparbeides basert på de refusjonsberettigede kostnadene etter loven.

Midlertidig dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse

Innledning

Her vil vi kort gjennomgå alternativet til at tiltakshaver opparbeider den regulerte veien selv. Alternativet krever søknad om dispensasjon¹ fra kravet om veiopparbeidelse i § 18-1.

Det er viktig å være klar over at dispensasjon forutsetter at tomten kan nås med eksisterende veianlegg. Dette er for å sikre at nødetater, beboere og besøkende har mulighet til å komme seg til tomten på en trygg og tilfredsstillende måte frem til veien blir opparbeidet.

Midlertidig dispensasjon fra § 18-1 med etterfølgende refusjonskrav

Du kan velge å søke om midlertidig dispensasjon fra § 18-1. Når en annen part senere oppfylder kravet til veiopparbeidelse, kan den som opparbeidet veien kreve refusjon (tilbakebetaling) fra de andre tomteeierne i området.

Refusjonskravet vil tilsvare kostnadene med å bygge ut veien som er refusjonsberettiget etter loven. Kravet fremmes på et tidspunkt i fremtiden når veien er opparbeidet av enten tomteeiere i området som oppfyller opparbeidelsesplikten etter § 18-1, eller av kommunen selv. Refusjonsordningen følger av lovens kapittel 18.

Vilkårene for å innvilge midlertidig dispensasjon

I et vedtak om midlertidig dispensasjon, vil vi sette vilkår om at tiltakshaver skal tinglyse erklæring om plikt til å opparbeide offentlig vei. Heftelsen om opparbeidelsesplikt tilligger den som til enhver tid eier eiendommen.

Dersom deler av eiendommen din er regulert til veigrunn, må du også tinglyse en erklæring som gir kommunen rett til å overta den regulerte veigrunnen vederlagsfritt når veien skal bygges.

Tinglysning av erklæring

Se vedlagte erklæringer som du som hjemmelshaver vil få tilsendt av kommunen ved enten dele- eller byggesak, ut fra hvilket alternativ som gjelder for din sak og din eiendom. Hjemmelshaver må undertegne på nederste linje. Eventuell fester skal undertegne på nest nederste linje.

Originalversjon av erklæringen i to eksemplarer sendes til:

Postadresse: Kartverket Tinglysning
 Postboks 600 Sentrum
 3507 Hønefoss

¹ Statsforvalteren i Oslo og Viken har i samarbeid med Viken fylkeskommune laget en dispensasjonsveileder. Veilederen kan være et nyttig hjelpemiddel når du skal sende kommunen søknad om dispensasjon. Veilederen kan lastes ned [her](#).

Telefon: 32 11 88 00
Internett: www.kartverket.no
E-post: post@kartverket.no

Etter tinglysningen vil Kartverket sende deg et eksemplar av erklæringen og faktura for tinglysningsgebyr.

Du må sende en kopi av den tinglyste erklæringen til post@vestby.kommune.no med henvisning til saksnummeret i kommunen.

Tiltak som utløser krav om opparbeidelse

De ulike tiltakene som utløser krav til veiopparbeidelse er i loven angitt som at tomten *bebygges* eller *eksisterende bebyggelse utvides vesentlig* eller gis en *vesentlig endret bruk*, eller *eiendom opprettes* eller *endres*.

Disse ulike tiltakene er behandlet i litteraturen om pbl. § 18-1. Vi henviser derfor i til [rundskrivets](#) kapittel 3. *Tiltak som utløser krav om opparbeiding*, og nyere litteratur knyttet til bestemmelsen. Listen nedenfor er ikke uttømmende.

Deling av eiendom

Kravet til opparbeidelse av vei kan inntre ved deling av eiendom. Det er den eller de tomter som blir til ved delingen som omfattes av § 18-1. Er eiendommen som skal deles allerede bebyggt, vil ikke den bebygde eiendommen omfattes av kravet til veiopparbeidelse. Er eiendommen som skal deles ubebyggt, vil kravet til veiopparbeidelse gjelde for alle tomtene.

Ny bygning

Hvis ikke kravet om veiopparbeidelse er oppfylt ved deling, kommer kravet inn når tomten skal bebygges.

Kravet kommer til anvendelse på «grunn» som «bebygges». Dette omfatter kun eiendommer der det er regulert veggrunn frem mot eller helt til og forbi tomten. Ordlyden omfatter blant annet nye bygg for boligformål eller ny næringsbebyggelse og driftsbygninger i landbruk.

Frittstående bebyggelse som skal *tjene den eksisterende bebyggelsen* på tomten utløser ikke krav til veiopparbeidelse. Eksempler på slik bygninger er uthus og garasjer.

Fritidsbolig omfattes, men dette gjelder kun dersom veien i området er regulert.

Vesentlig utvidelse

Kravet om opparbeidelse kommer også til anvendelse der «eksisterende bebyggelse utvides vesentlig».

Ikke ethvert påbygg, tilbygg, endring eller utvidelse av bruk vil utløse opparbeidelsesplikt. Tiltaket må være av en slik art eller omfang at det medfører økning av belastningen på infrastrukturen som kan sammenlignes med en ny enhet. Det er imidlertid presisert at endringen ikke umiddelbart må gi utslag i økt belastning på veianlegget. Det er tilstrekkelig at tiltaket tilrettelegger for en mer intensiv bruk.

Vesentlig endret bruk

Det fremgår av bestemmelsen i § 18-1 at «vesentlig endret bruk» omfattes av opparbeidelseskravet.

Forutsetningen for at en bruksendring utløser opparbeidelseskravet er at den nødvendiggjør opparbeidelse av veien. For eksempel vil en bruksendring fra bolig til næring som regel utløse krav om opparbeidelse. I tillegg vil normalt en bruksendring fra fritidsbolig til bolig kunne utløse opparbeidelseskravet².

Konstruksjoner og anlegg

Bestemmelsen i § 18-1 gjelder også for konstruksjoner og anlegg «så langt den passer». Dette må forstås slik at det er hensynet bak opparbeidelse av vei i pbl. som er avgjørende for om kravet inntreer også for slike tiltak.

Konstruksjoner og anlegg deles inn i undergruppene faste innretninger og midlertidige eller flyttbare innretninger.

Faste konstruksjoner og anlegg

Det avgjørende er om konstruksjonen eller anlegget vil generere trafikk eller er ment for opphold av mennesker, som da krever at det opparbeides vei.

Typiske eksempler på fast konstruksjoner eller anlegg der dette er relevant hensyn:

- Arbeidsplasser
- Produksjonsanlegg
- Idrettsanlegg

For disse eksemplene er det naturlig at det er behov for veianlegg, parkering mv. frem til og forbi tomten. Hensynet bak kravet til veiopparbeidelse etter § 18-1 vil derfor typisk inntre.

Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner og anlegg

Slike innretninger vil vanligvis ikke medføre trafikk, og er stort sett ikke ment for opphold av mennesker. Hensynet trer derfor ikke inn, og opparbeidelseskravet er stort sett ikke aktuelt ved slike tiltak.

Hva som omfattes av regulert, offentlig vei

Kravet om veiopparbeidelse gjelder kun i «regulert strøk», og for «offentlig vei». «Regulert strøk» omfatter strøk som er regulert gjennom arealplan. Dette innebærer at også kommuneplanens arealdel kan utgjøre et «regulert strøk». Det er ikke et krav om at strøket og veien må være del av samme reguleringsplan.

I lovbestemmelsen henvises det til at kravet til veiopparbeidelse gjelder i «I regulert strøk». Ordet «strøk» krever et område i en viss utstrekning. Begrepet strøk er ikke strengt, og vanlige tettbebygde strøk omfattes også av ordlyden.

Ordlyden betyr at det kun er den *regulerte delen av offentlig vei* som kan kreves opparbeidet etter § 18-1. Veien må være vist som offentlig vei i reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. Er det bare deler av veien som er regulert, skal den regulerte delen som hører til veien «til og forbi» tomten opparbeides.

² Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 306.

Er det ikke regulert offentlig vei til og forbi tomta, kan det ikke kreves opparbeidelse etter § 18-1.

Hva som utgjøre «vei» etter § 18-1

Følgende punkter utgjør «vei» etter § 18-1:

- Kjørebane
- Fortau
- Snuplass
- Gangvei
- Sykkelvei/sti
- Turvei
- Offentlig plass
- Gatetun
- Busslommer
- Rundkjøringer

Atkomsten til tomten må være gjennom disse «veiene» for at opparbeidelseskravet skal slå inn. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei kan ikke kreves om ikke denne har sammenheng med kjøreveien som skal være atkomst for tomten.

Følgende punkter faller utenfor «vei» etter loven:

- Parkeringsplasser
- Drosjeplasser

Krav til standard ved veiopparbeidelse

Utgangspunktet er som nevnt at det stilles krav til opparbeidelse av regulert offentlig vei til *godkjent kommunal standard* fram til og forbi tomten før tomter i regulerte strøk kan bebygges. Bestemmelsen i § 18-1 setter rammer for hva som kan kreves opparbeidet.

Kommunen kan gi nærmere regler om utførelsen av veianlegg. Bestemmelsen åpner for at kommunen kan detaljere standardkrav innenfor rammene av bestemmelsen. Det er vanlig å stille slike kvalitetskrav gjennom veinormaler eller lignende. I Vestby kommune er det Resultatområdet Kommunalteknikk som kan kontaktes ved spørsmål om hva som innebærer kommunal standard etter bestemmelsen.

ERKLÆRING – PLIKT TIL Å OPPARBEIDE OFFENTLIG VEI

Erklæringen gjelder Gnr _____, Bnr _____, i Vestby kommune, og saksnummer:

_____.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Vestby kommune har gitt dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Jeg erklærer at dispensasjonen registreres som en heftelse på min eiendom.
2. Jeg godtar at denne erklæringen blir tinglyst som en heftelse på eiendommen.
3. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune (org.nr. 943 485 437).

_____ den _____
Sted Dato

Navn på eier Eiers signatur Fødselsnummer
-bruk blokkbokstaver (11 siffer)

_____ den _____
Sted Dato

Navn på eier Eiers signatur Fødselsnummer
-bruk blokkbokstaver (11 siffer)

ERKLÆRING – PLIKT TIL Å OPPARBEIDE OFFENTLIG VEI OG AVSTÅ VEIGRUNN

Erklæringen gjelder Gnr _____, Bnr _____, i Vestby kommune, og saksnummer:

_____.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Vestby kommune har gitt dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Jeg erklærer at dispensasjonen registreres som en heftelse på min eiendom.
2. Som hjemmelshaver erklærer jeg at jeg, når vei blir bygget til og forbi vår eiendom, vederlagsfritt avstår vår andel av regulert offentlig veigrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Min andel av veigrunn begrenses til de veibreder som er bestemt i plan- og bygningsloven § 18-1. Skråninger som er nødvendige for bygging av veianlegget, tillates anlagt på vår eiendom.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Vestby kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av bygging av veianlegget. Blir det ikke enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

3. Jeg godtar at denne erklæringen blir tinglyst som en heftelse på eiendommen.
4. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune (org.nr. 943 485 437).

_____ den _____
Sted Dato

Navn på eier Eiers signatur Fødselsnummer
-bruk blokkbokstaver (11 siffer)

_____ den _____
Sted Dato

Navn på eier Eiers signatur Fødselsnummer
-bruk blokkbokstaver (11 siffer)