



HOLTH & WINGE

Plan- og
byggningsloven i
skjæringsfeltet
mellom juss og
politikk

FELLES FORMANNSKAPSMØTE 2025

Nikolai K. Winge
24. januar 2025



Kort om oss

- Vi ønsker:
 - Å gjøre alle landets kommuner gode i plan- og bygningsrett.
 - Å styrke kunnskapsnivået i forvaltningen.
 - Å bidra til at beslutninger om arealbruk bygger på korrekt forståelse av jussen.
- Dette får vi til ved å tilby:
 - Kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett m.m.
 - Juridiske utredninger.

Dagens program

Del 1
Introduksjon

Del 2
Dispensasjoner

Del 3
Planvask



- Det er i all hovedsak plan- og bygningsloven som setter rammen for arealbruken i Norge.
- Plan- og bygningsloven er derfor det viktigste verktøyet vi har for å ivareta klima- og naturhensyn.
- Det er kommunene som står i førstelinjen til å sikre at våre miljøpolitiske mål og forpliktelser etterleves.
- Klarer kommunen denne oppgaven?

HJEM > NYHETER

– Plan- og bygningsloven er kanskje ikke den viktigste miljøloven, men den viktigste loven for miljøet

Løfter om økt tilflytting og skatteinntekter kan gjøre det krevende å være tro mot egne miljøpolitiske mål, sier Nikolai K. Winge.



[Juristen.no](https://www.juristen.no) – 21.12.2021

6400 MOLDE.

Telefon 072/51666.

Vil du bli kvitt bilvrak?

Dei i Hornindal kommune som vil bli kvitt bilvrak, kan henvende seg til **TEKNISK KONTOR**, innan fredag 11. mars kl. 16,00.

Det er meininga at vraka skal køyrast på Hornindalsvatnet og dumpast gjennom isen.

Friluftsnemnda.



Utfordringer





... og litt til.





Norge i rødt, hvitt og

GRÅTT



Naturen vi ofret med øynene lukket

MADS NYBORG STØSTAD, journalist
RUBEN SOLVANG, journalist
PATRICK DA SILVA SÆTHER, fotograf

4. januar 2025



Lovbrudd tross vage lover

NRK har fått juristene i det anerkjente selskapet Holth & Winge til å vurdere materialet.

Daglig leder Nikolai Winge understreker at de ikke har sett grundig nok på hver av de 100 sakene til å vurdere nøyaktig hvilke av dem og hvor mange som bryter loven.

De tomme kartene

MARTIN SKJÆRAASEN, journalist
PATRICK DA SILVA SÆTHER, fotograf
OLIVER IVANOWITZ, fotograf
MARI GRAFSRØNNINGEN, designer
SJUR SEIBT, utvikler

11. januar 2025



Vi sendte åtte biologer for å sjekke.

[NRK 04.01.2025](#)

[NRK 11.01.2025](#)

Tips oss

Stavanger Aftenblad

Kommunene raserer naturen

AFTENBLADET MENER: Kommunene klarer ikke å beskytte natur og matjord. Noen ganger er lokalt selvstyre det samme som nasjonalt vanstyre. Taperen er umistelige felles verdier.



Fra Rubetødne hyttefelt i Sirdal. Foto: Fredrik Refvem

Av Stavanger Aftenblad

Svekkelse av lokaldemokratiet er ikke løsningen



Nasjonen mener **N**

Fortetting eller jomfruelig natur? Kommunene bør fortsatt styre over arealene sine, men staten bør begrense hvor og hvorfor det kan bygges. Foto: Paul Kleiven

Publisert: 08.01.24 14:00

Del

NRK har på grundig vis vist hvor mye natur vi bygger ned her i landet. Nå må vi spørre oss: Trenger vi nye kjøpesentre og motorveier? Og hvor er det vi bygger dem?

Kritiserer regjeringen etter avsløringer om naturen: – Våre etterkommere vil dømme oss hardt

NRK har funnet 44.000 inngrep i norsk natur. Fredrik Holth mener regjeringen kunne forhindre mange av inngrepene – hvis de bare ville.



[Mads Nyborg Støstad](#)
Journalist

[Su Thet Mon](#)
Journalist

[Ruben Solvang](#)
Journalist

[Vilde Haugen](#)
Journalist

Publisert 8. jan. kl. 18:14
Oppdatert 8. jan. kl. 20:16

KRITISK: Jurist Fredrik Holth ser på NRKs dokumentasjon.

FOTO: KRISTOFFER SØVIK / NRK

KRONIKK

Naturen setter rammen for menneskelig utvikling

Mennesker har bygget ned naturen i mer enn 5000 år. Nå er det på tide at naturen får sette rammene.



Andreas Bjelland Eriksen
Klima- og miljøminister (Ap)

Publisert 15. jan. kl. 14:45

Det er på høy tid at vi setter naturpolitikken i system og legger om måten vi utvikler samfunnet vårt, skriver Klima- og miljøminister Andreas Bjelland Eriksen. Bildet er tatt i Østmarka nasjonalpark i Oslo.

FOTO: OLE BERG-RUSTEN / NTB



Geir Pollestad (Sp) i skogen. I bakgrunnen er sort regjeringsbil. Foto: Jørgen Braastad / VG

Naturkrise stopper ikke denne karen – nå vil han bygge ned enda mer

Landbruksministeren har sett ferdig NRK-serien «Oppsynsmannen», og hev seg rett på tråden til VG.

- *«Vi må tørre å tenke på kommunens beste, og en del ganger la lover være lover.*
- *Vi må også tørre å gjøre det beste for alle, derfor må vi skyve regelverket for å lykkes. Jeg oppfordrer nærliggende kommuner til å gjøre det samme.*
- *Jeg skal gjøre mitt for at Råde skyver lovverket i riktig retning, og at vi ikke blir bare en kommune som aksepterer alt, og løper etter lovene som er vedtatt.»*

Trenger vi folkevalgte og ansatte i fremtiden, eller bare byråkrater?



– Det har blitt altfor mange lover, pålegg, regler og rapportering, som gjør det vanskelig, ja nesten umulig, å drive en kommune i dag, skriver Råde-ordfører René Rafshol. Foto: Terje Holm

[Fredrikstad blad – 06.01.2025](#)

- Forstår ikke kommunene loven?
- Vil ikke/klarer ikke kommunene å følge loven?
- Oppfattes lovgivning og lovens krav til utredninger som «naturbyråkrati»?



Alle planer for utbygging i Norge skal skje på grunnlag av oppdatert kunnskap. I saker som innebærer store naturinngrep, er det spesielt viktig å utrede naturinngrepene, skriver Erling Sande. Illustrasjonsfoto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

Vi trenger fornuftig arealforvaltning, ikke mer naturbyråkrati

Arealene våre blir forvaltet best når de blir planlagt av ansatte med lokal kunnskap og lokale politikere – i et samarbeid med innbyggere og næringsliv.



Erling Sande (Sp)
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSMINISTER

PUBLISERT 09.01.2025 - 12:24





Alle planer for utbygging i Norge skal skje på grunnlag av oppdatert kunnskap. I saker som innebærer store naturinngrep, er det spesielt viktig å utrede naturinngrepene, skriver Erling Sande. Illustrasjonsfoto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

Vi trenger fornuftig arealforvaltning, ikke mer naturbyråkrati

Arealene våre blir forvaltet best når de blir planlagt av ansatte med lokal kunnskap og lokale politikere – i et samarbeid med innbyggere og næringsliv.



Erling Sande (Sp)
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSMINISTER

PUBLISERT 09.01.2025 - 12:24



Debatt



I sin iver etter å forsvare det kommunale selvstyret klarer statsråd Erling Sande i realiteten å sparke bein under hele ideen om det kommunale selvstyret på arealforvaltningens område, skriver Fredrik Holth og Nikolai K. Winge. Foto: Terje Lien

Lovbrudd setter tilliten til lokaldemokratiet i spill

Reglene Stortinget har vedtatt, skal følges, uavhengig av sittende regjeringer. Derfor er det alvorlig at statsråd Erling Sande ikke tar lovbruddene i arealsaker på alvor.



Fredrik Holth
JURIST I HOLTH & WINGE AS



Nikolai K. Winge
JURIST I HOLTH & WINGE AS

PUBLISERT 10.01.2025 - 09:28



Saksbehandlingskravene er rettslige krav. De er resultat av nasjonal politikk gjennom lovgivning, og kan ikke fravikes, skriver Hanne Harlem. Foto: Heiko Junge / NTB

Saksbehandlingskrav og lokaldemokrati er ingen motsetning

Kommunene kan ikke fravike saksbehandlingskravene i arealsaker, selv om innholdet i planen er en lokalpolitisk avgjørelse.



Hanne Harlem
SIVILOMBUD

Erling Sande:

Arealene våre forvaltes best når de blir planlagt av ansatte med lokal kunnskap og lokalpolitikere – i et samarbeid med innbyggere og næringsliv.

Holth & Winge:

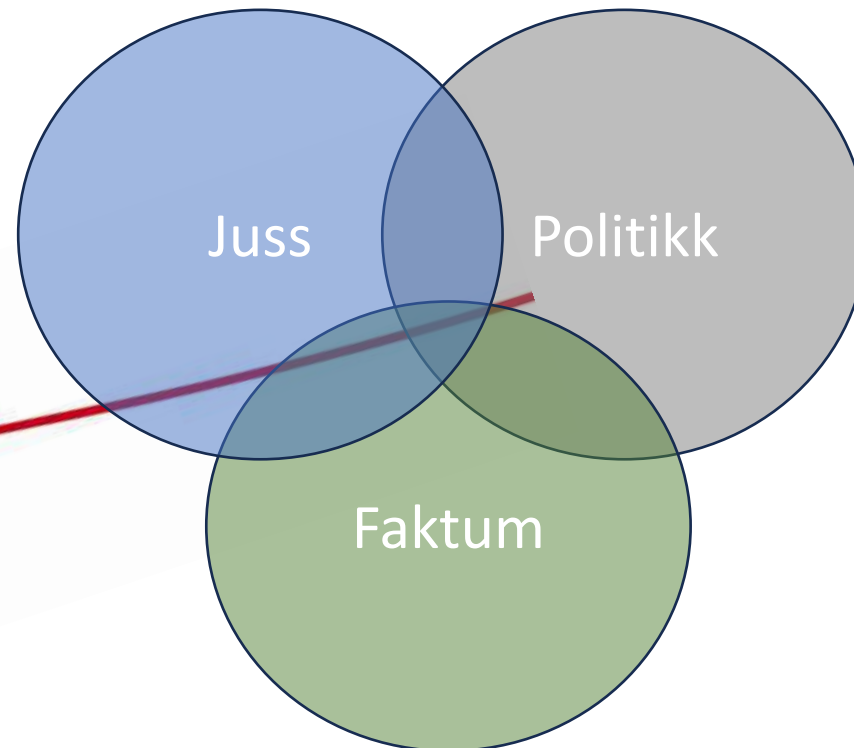
Reglene Stortinget har vedtatt skal følges, uavhengig av sittende regjeringer. Derfor er det alvorlig at statsråd Erling Sande ikke tar lovbruddene i arealsaker på alvor.

Sivilombudet:

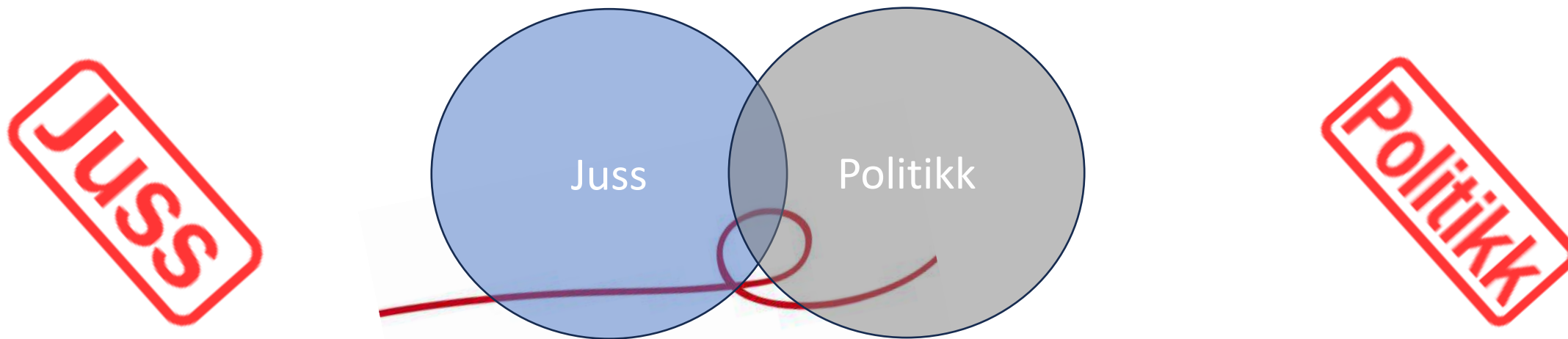
Kommunene kan ikke fravike saksbehandlingskrav i arealsaker, selv om innholdet i planer er en lokalpolitisk avgjørelse.

- Er det kommunale selvstyret en trussel mot naturen?
 - Ikke nødvendigvis. Det kommunale selvstyret kan være nøkkelen til en rask omstilling.
 - Mens endringer på nasjonalt nivå tar tid, kan kommunene endre kurs i dag.
 - Kommunene har et meget vidt handlingsrom til å treffe beslutninger som alene, og i sum, ivaretar naturen.
 - Kommunene må oppdage at det er mulig å ivareta klima- og naturhensyn, uten at dette går på bekostning av vekstmål og næringsinteresser.
- Dette forutsetter:
 - At kommunene har kunnskap om virkemidlene i loven.
 - At kommunene er villige til å bruke virkemidlene.
 - At det finnes velfungerende kontrollmekanismer.

- Det handler om å være bevisst på hva man diskuterer:
 - Faktisk og faglig argumentasjon: Klarlegging av sakens opplysninger.
 - Rettslig argumentasjon: Bruk av juridisk metode for å finne svar på et rettslig spørsmål.
 - Politisk argumentasjon: Hva som er riktig prioritering og løsning for fellesskapets beste.



Hvor går grensen mellom juss og politikk i plan- og bygningsretten?



- Hvorfor er det viktig å skille mellom juss og politikk?
- Skillet har betydning for blant annet:
 - Fastleggelse av kommunenes handlingsrom og begrensninger.
 - Rolle- og ansvarsfordeling mellom administrasjon og folkevalgte.
 - Overprøving og kontroll av kommunenes vedtak.

- Sandefjord-politikerne diskuterer og voterer over om norsk lov skal følges!



JUSSEKSPERT: Master i rettsvitenskap ved UiO i 2007, disputerte over doktoravhandlingen Kampen om arealene i 2012 og mottok H.M. Kongens gullmedalje. Har vært instituttleder og førsteamanuensis i miljørett ved NMBU,

HOLTH & WINGE

Del 2

Dispensasjon



- Plan- og bygningsloven bygger på et premiss om at ny eller endret arealbruk skal bestemmes gjennom plan.
- Hvert år mottar kommunene nær 20 000 søknader om dispensasjon. Om lag 90 % av disse blir innvilget.
- Fra lovens forarbeider:
 - Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil.
 - Dispensasjon er forbeholdt tilfeller hvor det er tale om mindre tiltak der avviket fra lov eller plan ikke er omstridt eller kontroversielt, og hvor planendring anses som et lite hensiktsmessig alternativ.
- Hvorfor er det et så stort spenn mellom lovens intensjon og kommunenes praksis?



Pbl. § 19-2: Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

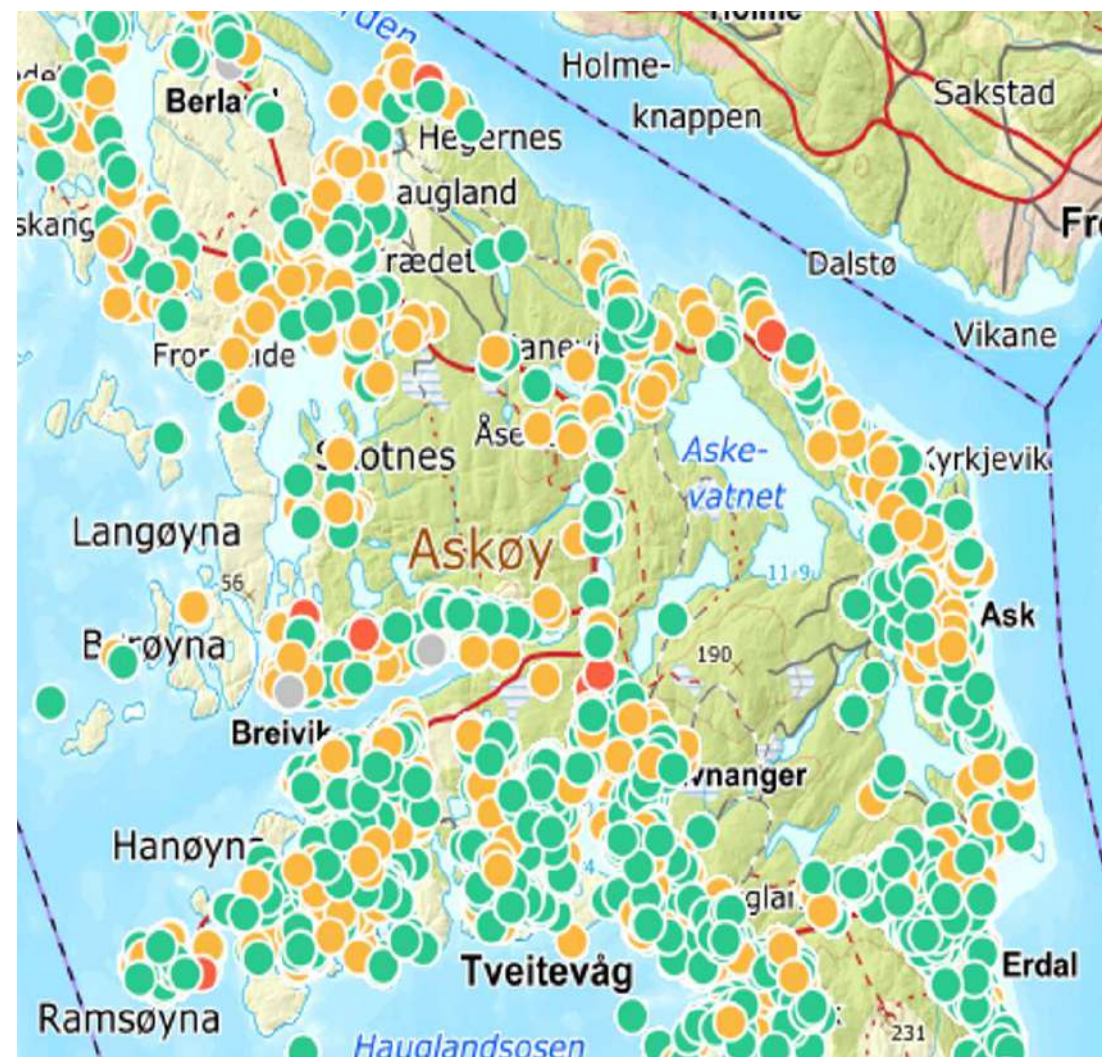
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

- Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må vurderes på grunnlag av rettsanvendelse.
- [Ot.prp. nr. 32 \(2007-2008\)](#) s. 242:
Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.
- Det betyr blant annet:
 - Rettslige begrensninger for hvilke hensyn som kan tilleggs vekt.
 - Skjerpede krav til begrunnelse.
 - Full overprøving av Statsforvalteren, Sivilombudet og domstolene.
 - Hensynet til det kommunale selvstyret har ingen vekt.

- **Hvilke fordeler er relevante?**
- Lovforarbeider, rettspraksis og Sivilombudet slår fast at det er areal- og ressursdisponeringshensyn som kan tillegges vekt som fordeler.
- Det vil si: Objektive fordeler som er knyttet til eiendommen – ikke søkerens personlige interesser og behov.
- Borgarting (LB-2019-183702):
Bakgrunnen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforhold på stedet ofte vil være skiftende...
- Spør: Vil tiltaket kunne avhjelpe en mangel eller dekke et objektive behov ved eiendommen. Vil tiltaket være til nytte uavhengig av hvem som eier eiendommen?

- Hva med søkerens personlige ønsker og behov:
 - [LB-2019-183702](#):
Individuelle hensyn, og hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, som ikke er en objektiv fordel ved eiendommen, er i utgangspunktet ikke relevante ved fordelsvurderingen.
 - Forarbeidene:
Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.
- Eksempel på sak hvor personlige hensyn kunne tillegges vekt: [SOM 2024/221](#)

- Er dispensasjoner egentlig noe problem?
 - Kan undergrave planer som informasjon- og beslutningsgrunnlag.
 - Bryter med lovgivers intensjon om at ny arealbruk skal styres gjennom plan.
 - Bit-for-bit utbygging uten forankring i helhetlig planer.
 - Tilfeldig hvilke søknader som blir innvilget og hvilke som blir opphevet av statsforvalter.
 - Kan føre til utstrakt forskjellsbehandling på uriktig grunnlag.



Politikere som utøver ombudsrollen i dispensasjonssaker...

Hva er grunnen til at politikerne ønsker å behandle dispensasjonssøknader?

Bør egentlig politikere behandle dispensasjonssøknader?



Eierne av hytta på Ostøya tok imot politikerne på befaring forrige uke. Nå har de fått ja til å rive den, for så å bygge ny. Foto: Christian Brevik

Bygg- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 15.12.2023 sak 85/23

Møtebehandling

Utvalget foretok befaring før saken ble behandlet.

Omforent forslag til vedtak fremsatt i møtet:

Klagen tas til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 3 som gjelder maks tillatt utnyttelsesgrad.

Utvalget har vært på befaring, det er gitt tillatelse fra naboer, og kommuneplanens bestemmelser gir mulighet for inntil 30 % BYA. Reguleringsplanen for området er fra 1979, og alle nye planer i samme område har høyere tillatt BYA. Selv etter oppføring av hagestue er BYA kun på 18,7%.

Votering

Omforent forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

- Det er ofte svært ulik praksis mellom ansatte og folkevalgte i dispensasjonssaker.
- Hva er årsaken til dette, og hvem har egentlig rett?
- Hvordan behandles dispensasjonssøknader hos dere?

HOLTH & WINGE

Del 3

Planvask



HOLTH & WINGE

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

En analyse av mulige lovendringerDispensasjoner fra arealplaner etter
plan- og bygningsloven*En analyse av årsaker til at det søkes om og innvilges
mange dispensasjoner, samt forslag til tiltak*OPPDRAAGSGIVER: KOMMUNAL- OG
DISTRIKTSDEPARTEMENTET

DATO: 23/12 2022

DOKUMENTKODE: 10243824

HOLTH & WINGE

Juridisk utredning

Naturavtalens betydning for norsk rett

Bærekraftig arealbruk innenfor rammen av lokalt
selvstyre

Trond Simonsen*, Nikolaj Winge*, Fredrik Holth*, Erik Stange*, David N.

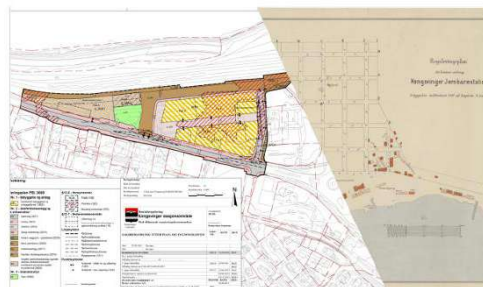
HOLTH & WINGE

Juridisk utredning for Klimautvalget 2050

*Juridiske styringsmidler for å oppnå
målet om et lavutslippssamfunn*Utarbeidet av
Holth & Winge AS

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE

Henning
Larsen

NORKART

RAMBOLL

EVALUERING AV LOV- OG
FORSKRIFTEMDRINGER 2017/2018

Prop. 149 L

(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven
(mer effektive planprosesser,
forenklinger mv.)

Utredning overlevert Kommunal- og distriktsdepartementet, desember 2022.

HOLTH & WINGE

RAMBOLL

Henning
Larsen

HOLTH & WINGE

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven
En analyse av mulige lovendringer




Dispensasjon

En analyse av mulige lovendringer

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



Utredning

Norsk rett

KS FoU

Bærekraftig arealbruk innenfor rammen av lokalt selvstyre

Torodd Simonsen*, Nikolai Winge*, Fredrik Holth*, Erik Stange*, David N. ...

HOLTH & WINGE


FOU-rapport

Juni 20...

KS

HOLTH & WINGE

Juridisk utredning for Klimautvalget 2015



Juridiske styringsmidler for å oppnå målet om et lavutslippssamfunn

Utarbeidet av
Holth & Winge AS

HOLTH & WINGE

Henning Larsen

NINA

NORKART

RAMBOLL

6. mai 2024

EVALUERING AV LOV- OG FORSKRIFTSENDringer 2017/2018

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 149 L
(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven
(mer effektive planprosesser, forenklinger mv.)

Utredning overlevert Kommunal- og distriktsdepartementet, desember 2022.

HOLTH & WINGE

RAMBOLL

Henning Larsen

Met... Storbyuniversitetet

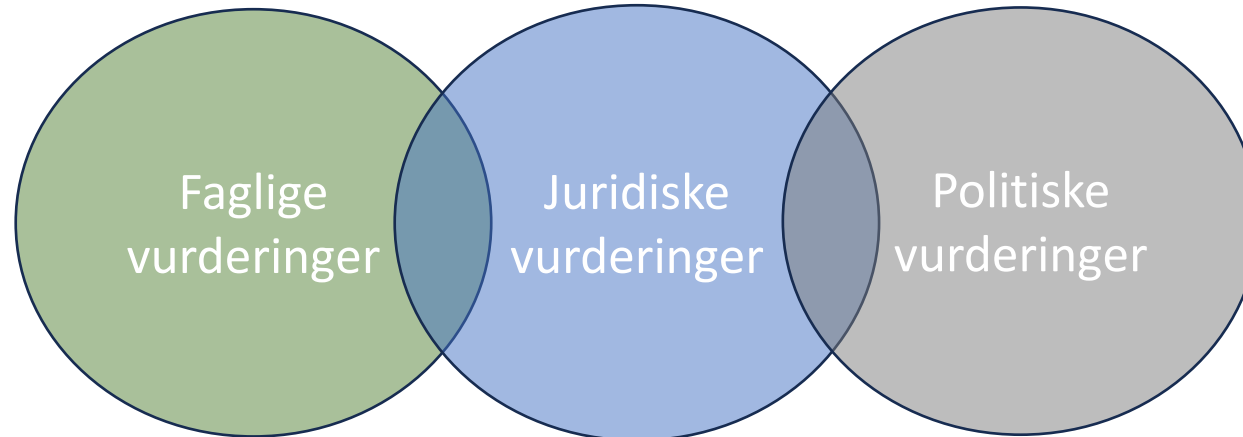
Hva menes med en planvask?

Hva går det ut på?

Hva kan man oppnå?



Planvask er en systematisk og strategisk gjennomgang av kommunale arealplaner, som tar sikte på å sikre et plangrunnlag som er oppdatert med hensyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk.



Tre typer planvask

Kategori 1

Arealplaner med utbyggingsreserver

Mål: Endre/oppheve planer med områder som ikke lenger er aktuelle for utbygging.

Kategori 2

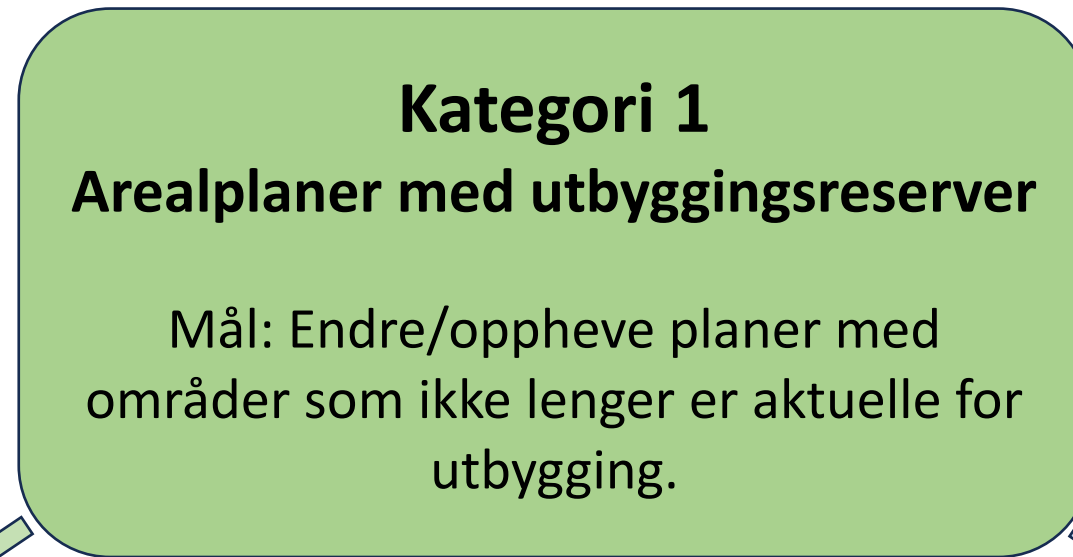
Gjennomførte arealplaner

Mål: Endre/oppheve ikke-fungerende planer.

Kategori 3

Arealplaner som er utgått/erstattet

Mål: Oppheve planer uten rettsvirkninger.



Bevaringshensyn

Naturmangfold, klima, jordvern, friluftsliv, kulturmiljø m.m.

Samfunnssikkerhet

Unngå bygging i områder utsatt for fare og risiko.

Utbyggingsinteresser

Konsentrer utbygging til områder hvor det er politisk aksept for ny utvikling.

Kategori 2

Gjennomførte arealplaner

Mål: Endre/oppheve planer som ikke fungerer som styringsgrunnlag.

Effektiv og forutsigbar byggesaksbehandling

Oppdaterte planer blir langt enklere å forstå, tolke og håndheve.

Rettferdighet og likebehandling

Oppdaterte planer reduserer faren for vilkårlig skjønn og usaklig forskjellsbehandling.

Redusere behov for dispensasjoner

Oppdaterte planer reduserer behovet for dispensasjoner.

- I Operasjon Planvask skal vi utvikle en metodikk som gjør det mulig å evaluere gjennomførte reguleringsplaner.
- Målet er å sikre et plangrunnlag som er oppdatert, og hvor behovet for dispensasjon er betydelig redusert.

Kommune-Norge drukner i gamle planer

Politikerne vedtar stadig nye planer uten å slette de gamle. Da gjelder de ofte fortsatt og skaper trøbbel, fordi de er uforståelige nå.



✉ Mette Stensholt Schau
Journalist



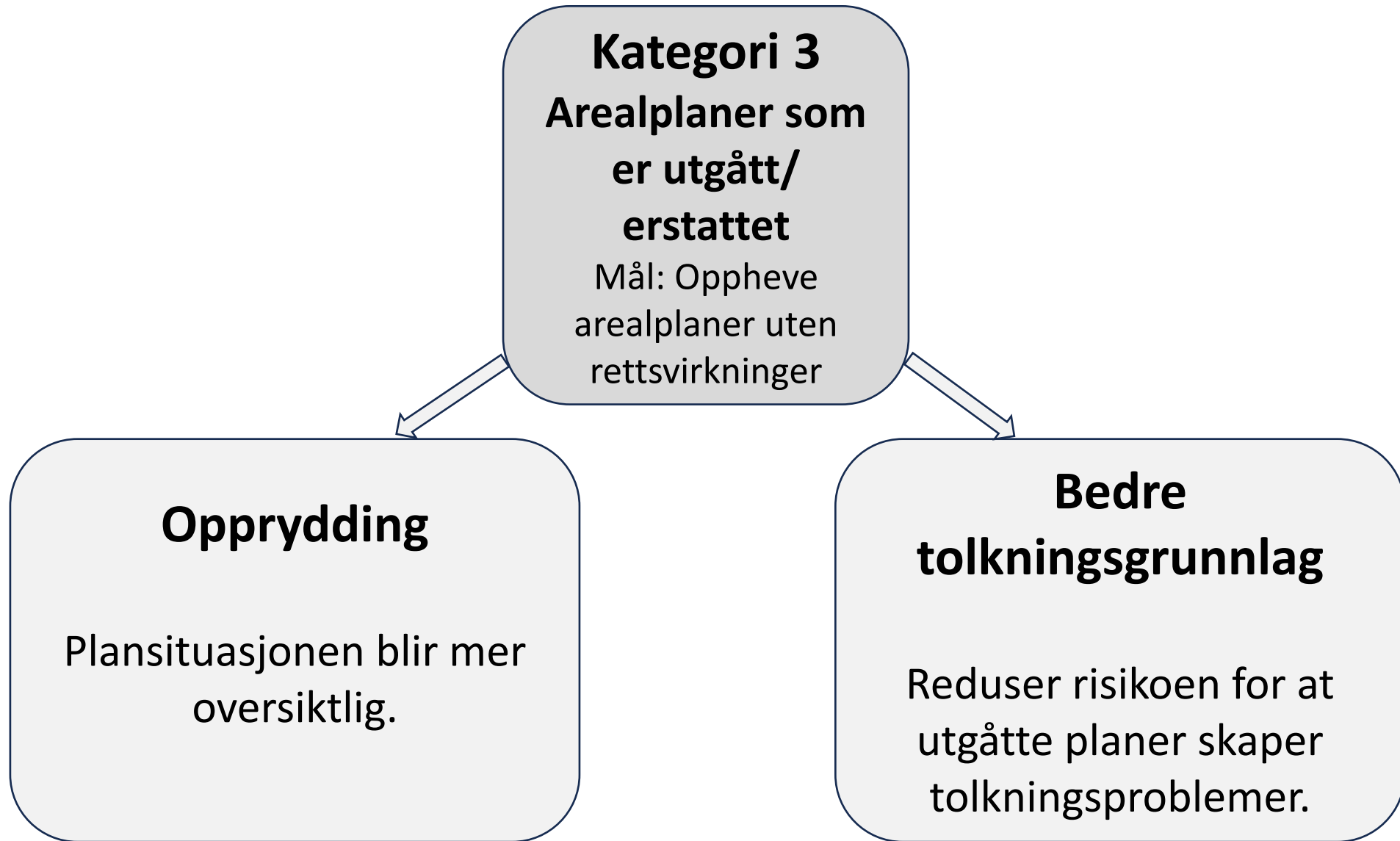
✉ Lars Tore Endresen
Journalist

Vi rapporterer fra Larvik

Publisert 9. jan. kl. 16:15

SKAL RYDDE: Rådgiver Anders Lund gleder seg til å få ryddet opp i gamle arealplaner, reguleringsplaner og byggeplaner.

FOTO: LARS TORE ENDRESEN / LARS TORE ENDRESEN



- I Operasjon Planvask har vi utviklet en metodikk for å raskt identifisere hvilke planer som er utgåtte/erstattede, eller som faktisk er opphevet og kan fjernes fra planregisteret.
- Målet er at alle utgåtte/erstattede planer tas ut, eller oppheves.

| | | | | |
|--------|--|----------------------------|------------------|------------|
| r0202k | Fradeling av en boligtomt av eiendommen Ole Røl | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | 08.09.1988 |
| r0202l | Olav Nygards veg 28, 104/407 | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | |
| r0201i | Bjørnebyvegen 29, 103/786 | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | |
| r0201b | Reguleringsplan for Uglavegen 62 | Bebyggelsesplan ihht. Regu | Utgått/erstattet | 08.09.1981 |
| r1112h | Småhusområde på Solborg, 78/1 | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | 07.07.1970 |
| r0203a | Fradeling av en boligtomt av eiendommen Overleg | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | 26.05.1987 |
| r0197d | Regionsykehuset avgrenset av Einar Tambarskjelve | Mindre reguleringsendring | Utgått/erstattet | 15.04.1998 |
| r0197f | Bebyggelsesplan for Olav Kyrres gate | Bebyggelsesplan ihht. Regu | Utgått/erstattet | 27.10.1998 |
| r0197i | RIT 2000, Regionsykehuset i Trondheim. Endret re | Eldre reguleringsplan | Utgått/erstattet | 25.11.1999 |

Kategori 1

Arealplaner med utbyggingsreserver

Mål: Endre/oppheve planer med områder som ikke lenger er aktuelle for utbygging.

200.000 fotballbaner satt av til hytteutbygging

Det er snart b
kommunene i
forskere.

← Tweet

↻ Du retweetet



Vidar Lone Lysnes

@VidarLysnes

Nå må snart Norges fotballforbund komme på banen!

200.000 fotballbaner satt av til hytteutbygging i Norge



200.000 fotballbaner satt av til hytteutbygging i Norge
nrk.no

17:34 · 17 nov. 22

2 Retweets 13 Liker

HYTTE PÅ HYTTE: PÅ

- Store områder i kommunale arealplaner er avsatt til fremtidig utbygging
 - Kommuneplanens arealdel
 - Reguleringsplaner
- Mange av planene er vedtatt uten kunnskap om natur- og klimahensyn, fare og risiko og utbyggingsbehov.
- En planvask kan sikre at fremtidig utbygging skjer i områder hvor det er miljømessig forsvarlig, trygg byggegrunn og politisk aksept for ny utbygging.

www.nina.no

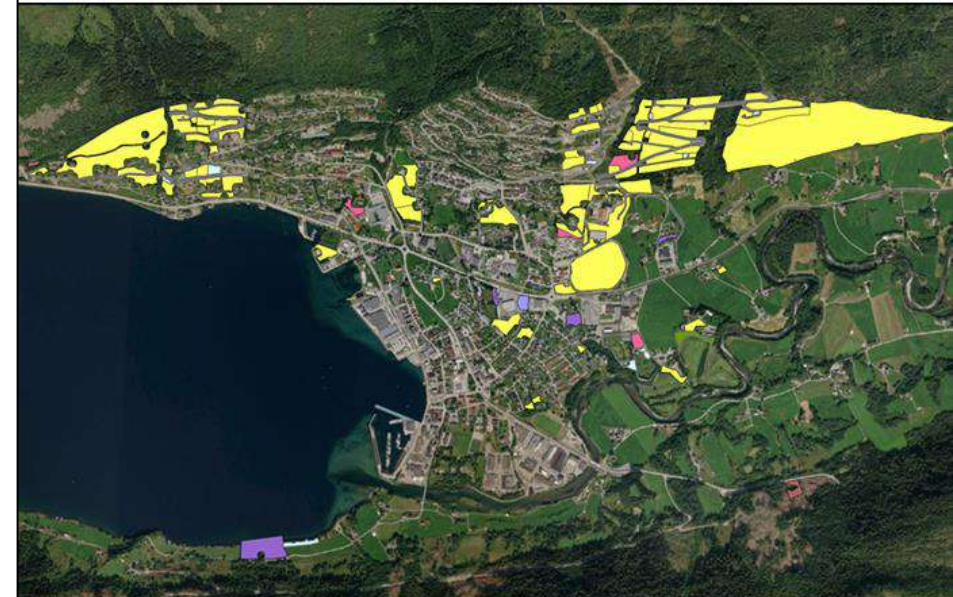
2310

Planlagt utbyggingsareal i Norge

NINA Rapport

Identifisering av mulig framtidig utbyggingsareal i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven

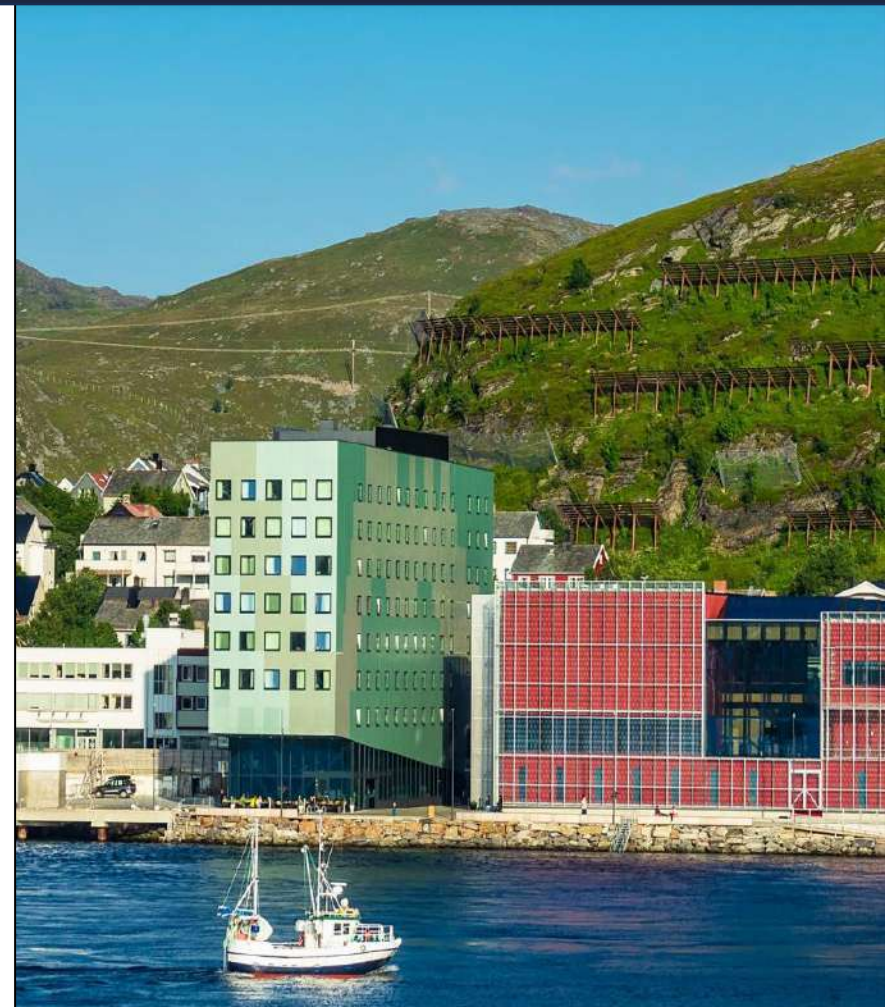
Trond Simensen, Willeke A'Campo, Andreas Atakan, Jan Eirik Heggdal, Linda Aune-Lundberg, Andreas Vagnildhaug, Øystein Kristensen og Gunnar Ogwyn Lindaas



- Hva forventer Regjeringen når det gjelder kommunenes plangrunnlag?

Oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk. Fylkeskommunene og kommunene skal vurdere planbehovet i begynnelsen av hver valgperiode gjennom regional og **kommunal planstrategi**.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om **tidligere vedtatt arealbruk** svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å **ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer** som ikke lenger er like aktuelle. Det er viktig at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes av.



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



Kommunal- og distriktsdepartementet

- Norkart og Holth & Winge har gjennomført en kartlegging av utbyggingsreserve i flere kommuner.
- Kartleggingen viser at de fleste kommunene har betydelige områder med utbyggingsreserver.
- Planene er jevnt over av eldre dato, eller videreført i flere omganger i KPA.
- En betydelig andel utbyggingsreserve som ligger i sårbar naturområder.
- Konklusjon:
Kartleggingen tilsier at det kan være behov for en nærmere evaluering av eksisterende arealplansituasjon opp mot någjeldende kunnskapsgrunnlag, lovgiving og politikk.

| Utbyggingsformål | Utbyggingsreserve | Realiseringsgrad |
|---------------------------|--------------------------|------------------|
| 14 495 087 m ² | 7 240 082 m ² | 50 % |

Eksempel fra en mellomstor distriktskommune



| Arealdekke | Areal som andel av total utbyggingsreserve (m ²) |
|--------------------------|--|
| Myr og våtmark – åpen | 456 671 |
| Myr og våtmark – tresatt | 50 463 |
| Fulldyrka jord | 501 220 |
| Innmarksbeite | 425 439 |
| Overflatedyrka jord | 290 558 |

Vi erfarer at det er en del usikkerhet og skepsis blant de folkevalgte i kommunene.

Typiske argumenter:

- *"Tilbakeføring av utbyggingsområder er kun til fordel for naturen"*

Kategori 1

Arealplaner med utbyggingsreserver

Mål: Endre/oppheve planer med områder som ikke lenger er aktuelle for utbygging.

Bevaringshensyn

Naturmangfold, klima, jordvern, friluftsliv, kulturmiljø m.m.

Samfunnssikkerhet

Unngå bygging i områder utsatt for fare og risiko.

Utbyggingsinteresser

Konsentrer utbygging til områder hvor det er politisk aksept for ny utvikling.

Vi erfarer at det er en del usikkerhet og skepsis blant de folkevalgte.

Typiske argumenter:

- *"Tilbakeføring av utbyggingsområder er kun til fordel for naturen"*
- *"Vi har ikke lov til å endre eller oppheve planer som er vedtatt"*

Vil bygge grønn landsby: Sterke reaksjoner på Dæhlies planer

Naturvernere raser mot utbygginga.



Vibecke Wold Haagenen
@NRKvibecke
Journalist



Stein S Eide
Journalist

Vi rapporterer fra Tangen

Publisert 8. sep. kl. 15:33

Oppdatert 8. sep. kl. 18:30

SKEPTISK: Jon Lurås i MDG vil ikke at Bjørn Dæhlie skal få bygge ned matjord på Tangen i Stange.

FOTO: FRODE MESKAU / NRK

- Reguleringsplan for økolandsby på matjord:
 - *Reguleringsplanen er jo vedtatt for lenge siden, sier Senterpartipolitiker i Stange.*
 - *Demokratiet har talt. De vil bygge boliger. Jeg ser ingen annen råd enn å heie på prosjektet. Hvis man ville verne jorda så måtte man gjort det i 2014. Her kan man ikke bare si stopp.*
- Om en plan skal endres eller oppheves beror utelukkende på planfaglig skjønn og lokalpolitiske prioriteringer!

Vi erfarer at det er en del usikkerhet og skepsis blant de folkevalgte.

Typiske argumenter:

- *"Tilbakeføring av utbyggingsområder er kun til fordel for naturen"*
- *"Vi har ikke lov til å endre eller oppheve planer som er vedtatt"*
- *"Tilbakeføring av utbyggingsreserve er svært urimelig overfor grunneiere"*



Hjelge Rustand har kjøpt ett område på Søråsen som er regulert til 129 hytter. Hvor er utvalgt fra utbyggingen, ein liten spekkas rett ved Brennesse. Hyttebyggar regner på ein konsulentrapport om naturmiljøet her.

– Ikkje «spesie lt viktig» for fugl og vilt

JURØRT NATUR

Hyttebyggar i området nærer seg på denne påstanden. – Kva for vurdering ligg til grunn? Har dei snakka med dyra? Ne som har vore i terrenget do ante 50 ára vett at det er rikt og variert fugle- og dyreliv i området. Du finn både rype, ørnfugl og storfugl, mår, rev, og mykje elg og hare. Tannest heiter også i området, hevdar Astrid Wæler Koss.

HRP si vurdering

Også Marit Tenwig regner. Familien henn har hatt tillyk.

“**Ein grov påstand. Det tyder er veldig mykje undersøkingar som blir gjort.**”
Horten Tenwig

ting til Søråsen sidan 50-talet. – Det er ein ganske grov påstand. Det tyder på at det ligg er veldig mykje undersøkingar som blir gjort, seier Tenwig. Hallingplaten har kontakta HRP for å spørje kva dei ligg i påstanden. Arealplanleggar Torstein Kaslegard har svart på e-post: – Når me gjennomgår fakta-grunnlaget ved å sjekke eksisterande offisielle karttenester, og ikkje finn nokre registeringer innanfor planområdet, så ser me ikkje planområdet som smitt eller mindre viktig enn tilsvarende område utanfor planområdet, skre han.

Det offisielle karttenestene han viser til er Naturbase, Artsdatabanken og Kilden – NIBIO. HRP var ikkje på synfaring i området før rapporten vart skriv.

– Då me ikkje finn nokre spesist i desse registera vart det ikkje vurdert som naudsynt. I

grøve ytterlegare registeringer eller synfaring, skre Kaslegard.

Ubyggjar har link til HRP

Både Tenwig og Wæler Koss pekar på utbyggingsselskapet HRP, som har vurdert naturmiljøet. HRP har òg laga ein kartteneste som ligg på nettsida til HRP. Det er òg registrert i det offentlege kartgrunnlaget, da- taert og registrert i det offentlege kartgrunnlaget, er ikkje for alle. Det er òg registrert i kommunen. I kontrollere det konsulentane leverer av dokumentasjon. Ho har også blitt opplyst om at HRP er kjøpt opp av ein svensk selskap.

Men på nettsida til HRP står framleis Hjelge Rustand som grunder og ein av eigarane. Han er også nestleder i styret til firmaet.

– Eg trur ikkje me har nokon høvet til å nekte Rustand å bruke eit selskap han selv har

interesser i. Utbygginga på Søråsen kjer i regi av Hjelge Rustand, skriv Nes.

Hjelge Rustand AS er eit døtterselskap av Rustand AS, der han sjølv har 100 prosent av aksjene.

Hallingplaten har gjort fleire forsøk på å komme i kontakt med

– Her mykje kan ein lese på internett om i desse registera? – For å seia det litt på høved: me har ingen grunn til å ikkje stole på det, seier ho og legg til at tenestene blir betalt og betalt. Registeringane som blir lagt inn er gjort fortløyd av faginstansjonar, enkeltpersonar og miljøinspektarar.

Men i det aktuelle området er det mangl på slike kartteggingar. Kommunen seg det derfor som nødvendig å gjennomføre ei synfaring for å sjekke konsulentane, det skre det i referatet frå synfaringa i oktober. HRP, utbyggjar og Naturvernforbundet var med på turen.

Sik har kommunen vurdert

Miljøvernforbundet i Gol, Jørn Hjelge Forland, var på synfaringa frå kommunen si side.

– Kor trygg er du på at området ikkje er «spesist viktig for elg, hjort og rådyr samt storfe?»

– Når rapporten til HRP blir klardert med at område ikkje er spesist viktig for elg, hjort og rådyr så er det basert på dei opplysningane HRP finn i offisielle basar. Kommunen ikkje understøtte dette med bakgrunn i sine rapporter. Me me vil samstundes ikkje vere usams i at det innhentar område finn tilgang på naturressursar som vil gi tap ved utbygginga. Det er òg kvalitet på arbeidsmåte ikkje har større verdi enn det som finnar.

Det er Hjelge Forland ikkje markert rekriter for hjortvilt eller seierpluss for hestefugl i planområdet. Kommunen har sitt sagnspunkt i eigen vilkårligheit frå 2005 kortleggjing av stortagtiltak frå 2017 og statusovisjonen i viltutvalget frå 1986 når dei har vurdert området sin verdi for hjortvilt og storfe.

- Reguleringsplan fra 2005 som tilrettelegger for 129 hytter.

Me har jo ein del grunneigarar som tenkjer på sitt utbyggingsområde som "peng på bok" eller noko dei vil tilgodesjå neste generasjon. Å føre slike område tilbake til landbruksnatur- og friluftsmål (LNF) er difor ingen enkel sak.

- To representanter stemte for å se på planen på ny:

Resten meinte ein ny behandling av ein godkjent reguleringsplan ville vere urettferdig mot grunneigaren som har kjøpt området i god tru.

- Er det relevant at grunneiere anser en reguleringsplan som «penger på bok»?
- Er det ingen enkel sak å tilbakeføre til LNFR?

Jonassen og Wikstrøm er også opptatt av forutsigbarhet for utbyggere.

- For meg er det egentlig det viktigste argumentet. Det går ikke an å si nei til noe som har ligget inne i kommuneplanen i 12 år, og som utviklere har vært villig til å investere i. Og så i ettertid si nei. Sånn kan vi ikke holde på, sier Trond Ekstrøm.

- For å sikre forutsigbarhet bør de avsatte arealene avspeile oppdatert kunnskap om hvor det politisk sett er ønskelig med ny utbygging.

Vi erfarer at det er en del usikkerhet og skepsis blant de folkevalgte.

Typiske argumenter:

- *"Tilbakeføring av utbyggingsområder er kun til fordel for naturen"*
- *"Vi har ikke lov til å endre eller oppheve planer som er vedtatt"*
- *"Tilbakeføring av utbyggingsreserve er svært urimelig overfor grunneiere"*
- *"Dersom vi varsler en planvask, vil dette føre til mange byggesøknader"*

Fant smutthull for å stanse omstridt kryptosenter

Lokalpolitikerne i Hadsel har i lengre tid ønsket dataanlegget som utvinner kryptovaluta bort fra kommunen. Nå har de fattet et vedtak de håper skal stenge virksomheten ute.



Susanne Skjåstad Lysvold
Journalist

Publisert 6. mai kl. 13:50

- Kommunen mottar en søknad om tillatelse til etablering av senter for kryptoutvinning. Området er regulert til næringsvirksomhet. Kan kommunen likevel si nei?
- Utgangspunktet finner vi i pbl. § 21-4:
 - *Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*
- En sikkerhetsventil: Kommunen kan nedlegge midlertidig forbud, jf. § 13-1.

Det var i fjor vår at dataanlegget dukket opp på en privat eiendom. Ikke lenge etter kom det klager fra en rekke naboer, som opplevde støyen fra dette anlegget som svært sjenerende.

FOTO: PRIVAT

Vi erfarer at det er en del usikkerhet og skepsis blant de folkevalgte.

Typiske argumenter:

- *"Tilbakeføring av utbyggingsområder er kun til fordel for naturen"*
- *"Vi har ikke lov til å endre eller oppheve planer som er vedtatt"*
- *"Tilbakeføring av utbyggingsreserve er svært urimelig overfor grunneiere"*
- *"Dersom vi varsler en planvask, vil dette føre til mange byggesøknader"*
- *"Dersom vi tilbakefører vedtatte utbyggingsområder, risikerer vi å måtte betale erstatning"*



Illustrasjonsfoto, boliger under bygging på Fornebu. (Foto: Frederik Ringnes/NTB)

Dersom kommunen vedtar å endringsregulere fra boligformål til LNFR-formål, vil dette med sannsynlighet påføre kommunen et betydelig erstatningsansvar overfor grunneier, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

Bjørkmoen AS har innrettet seg etter vedtatt KPA, og etterfølgende vedtak om oppstart av plansak, samt vedtak om å legge planforslaget på høring. Kommunens vedtak har gitt selskapet en berettiget forventning om vedtakelse av planforslaget, som kan komme til å utløse erstatningsplikt for kommunen dersom planforslaget stoppes. Dette gjelder selv om kommunestyret står fritt til å vedta planforslag i kraft av kommunens planmyndighet.

Varsler milliardsøksmål om de ikke får bygge ut alt

Advokater som forsøker å påvirke politikken

For lokalpolitikere, som ikke har juridisk kompetanse, fremstår ofte argumentasjonen som overbevisende, skriver artikkelforfatterne.

Kommentar



Nikolai K. Winge
Jurist (Ph.d), daglig leder Holth & Winge

1. november 2024 kl. 15:01

Overvik – Varsel om søksmål

Vi representerer Overvik Eiendom AS, Blekkan Eiendom AS og Overvik Lokalsenter AS («grunneierne»).

Det vises til møte 26. september 2024 i Trondheim kommunes bystyre. I møtet ble forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022–2034 omsider vedtatt. Den nye kommuneplanen vil medføre at flere av grunneiernes eiendommer, som i gjeldende områdeplan for Overvik er avsatt til boligformål, blir omdisponert til LFNR-områder. Vi varsler at det er aktuelt å reise sak mot Trondheim kommune med krav om erstatning for de økonomiske tap grunneierne påføres som følge av inngrepet.

Skriftlig spørsmål fra Rasmus Hansson (MDG) til landbruks- og matministeren

Dokument nr. 15:243 (2022-2023)

Innlevert: 27.10.2022

Sendt: 27.10.2022

Rette vedkommende: Kommunal- og distriktsministeren

Besvart: 03.11.2022 av kommunal- og distriktsminister Sigbjørn Gjelsvik



Spørsmål

Rasmus Hansson (MDG): Den 23. mars sendte statsråden ut et brev til landets kommuner og fylkeskommuner med en oppfordring om å ta vare på matjorda. Imidlertid frykter en del kommuner søksmål fra grunneiere når det foreslås å tilbakeføre jordbruksområder avsatt til byggeformål til LNFR, spesielt i saker der det finnes vedtatte reguleringsplaner.

Kan statsråden redegjøre for i hvilken grad kommunene risikerer å bli dømt til å betale erstatning ved omregulering fra utbyggingsformål til LNFR-formål?

Kan statsråden redegjøre for i hvilken grad kommunene risikerer å bli dømt til å betale erstatning ved omregulering fra utbyggingsformål til LNFR-formål?



Svar

Sigbjørn Gjelsvik: Det er eit generelt prinsipp i norsk rett at styresmaktene med heimel i lov kan treffe vedtak som inneber innskrenkingar i bruken av areal for ein grunneigar. Eit eksempel er at kommunen set av areal til landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) samt reindrift i arealplanane sine. Det er allment akseptert at kommunen kan vedta slike arealplanar utan at grunneigar eller rettshavarar har krav på erstatning. Den klare hovudregelen er difor at ein kommune ikkje pliktar å betale erstatning når kommunen endrar arealformålet for eit område frå byggeområde til LNFR-formål. Der det er teke eit sakleg og forsvarleg planomsyn, ligg val mellom ulike arealbruksformål til det lokalpolitiske skjønnet. Eit ønskje om å ta vare på matjorda, slik landbruks- og matministeren og den daverande kommunal- og distriktsministeren 23. mars 2022 kommuniserte til kommunane, vil normalt vere eit slikt sakleg omsyn.

Eit anna spørsmål er om kommunen i visse tilfelle må erstatte faktiske utgifter ein utbyggjar har hatt for å utvikle eit byggeprosjekt i eit område, som kommunen seinare endrar til LNFR-formål. Dette spørsmålet vert særleg aktuelt ved privat reguleringsplan. Også i slike tilfelle skal det svært mykje til før kommunen blir erstatningsansvarleg. Endring av arealformål frå byggeområde til LNFR-formål vil normalt ikkje i seg sjølv medføre erstatningsansvar for

Den klare hovudregelen er difor at ein kommune ikkje pliktar å betale erstatning når kommunen endrar arealformålet for eit område frå byggeområde til LNFR-formål.

- Fra lovens forarbeider Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 36:
Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på økonomisk kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fører med seg. Kommunen kan også som hovedregel endre arealdisponeringen i et område, f.eks. fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen.
- Høyesterett har flere ganger slått fast at kommunene som den klare hovedregelen kan endre og oppheve planer uten å risikere erstatning.
- Overfor private utbyggere kan kommunen unntaksvis bli holdt ansvarlig for bortkastede prosjekteringsutgifter, jf. Rt. 1994 s. 813.
 - Utgiftene være pådradd av utbygger innenfor rammen av en **avsluttet regulering**.
 - Kommunen må foreta en formell reguleringsendring, en endring som tiltakshaver ikke med **rimelighet kunne forutse** da han pådrog seg utgiftene.
 - Tapet må være **ikke uvesentlig**.

- Frem til det er gitt tillatelse etter lovens byggesaksdel, står kommunene helt fritt til å oppheve eller endre vedtatte arealplaner.
- Dette beror utelukkende på et planfaglig skjønn og lokalpolitiske prioriteringer.
- Slike beslutninger må bygge på kunnskap om konsekvensene av å beholde eller tilbakeføre utbyggingsområdet.
 - Husk de tre hovedhensynene: Bevaringshensyn, samfunnssikkerhet og hva som er et hensiktsmessig utbyggingsmønster.
- Det skal helt ekstraordinære forhold til for at en kommune blir holdt erstatningsansvarlig.

- Hva er deres tanker om planvask?



HOLTH & WINGE

Lykke til med planvasken!