

Holth & Winge

Plan- og bygningsloven

Veien mot et oppdatert plangrunnlag i Vang kommune

Nikolai K. Winge | 27. mai 2026

Holth & Winge

Vårt mål:

- Å gjøre alle landets kommuner gode i plan- og bygningsrett.
- Vi ønsker å klargjøre kommunenes handlingsrom til å treffe vedtak.
- Å hjelpe kommuner til å finne gode rutiner som sikrer effektive, forutsigbare beslutningsprosesser – i tråd med norsk lov.

Hvordan?

- Vi holder kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett med tilgrensede rettsområder.
- Vi utarbeider juridiske utredninger.
- Vi yter prosesstøtte og kvalitetssikring til kommuner og fylkeskommuner.


Kurs



Juridiske utredninger og blogger


Våre utredninger

Søk i utredninger




23.06.2025

Oppfølging av eldre ulovligheter i strandsonen
Nordre Follo kommune




05.06.2025

Hyblifisering – utfordringer og løsninger fra et juridisk og planfaglig perspektiv
Trondheim kommune




03.06.2025

Utredning som grunnlag for veileder om kyststi
Miljødirektoratet




21.03.2025

Kartlegging av kommunens behov og handlingsrom for å ivareta naturmangfold og milj...
Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD)



30.01.2025

Hensynssone om felles planlegging og virkemidler for å lette gjennomføring av reguleringsplaner
Kommunal- og distriktsdepartementet




20.12.2024

Det rettslige innholdet i det kommunale selvstyret, sett i lys av nyere lovgivning
Kommunesektorens interesseorganisasjon (KS)


Utredninger

Bloggartikler




26.10.2025

Et reelt forbud mot bygging på myr?
Forslaget om en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven, omtalt som et byggeforbud på myr, har utløst bredt engasjement og delte synspunkter. I dette innlegget ser vi nærmere på hva forslaget innebærer, og hvilke spørsmål det reiser.



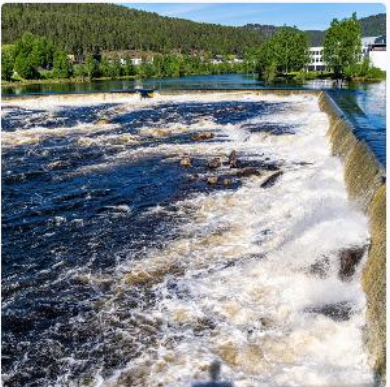
24.09.2025

Samfunnsinteressers relevans og vekt i møte med vannforskriften
I august avsa Borgarting lagmannsrett dom i saken mellom Naturvernforbundet og Natur og Ungdom på den ene siden og staten på den andre, om gyldigheten av gitte tillatelser til gruvedrift i Engebøfjellet med sjødeponi i Førdefjorden.




11.08.2025

Et slag for statsforvalter – og det kommunale selvstyret
Statsforvalter i arealsaker er under press, fra flere hold. Ordførere, stortingspolitikere, eiendomsinvestorer, KS og NHO er blant aktørene som den siste tiden har gått hardt ut i mediene, med argumenter om at statsforvalter er en bremsekloss for utvikling og vekst.




11.08.2025

Juss til støtte for en politisk avgjørelse?
Den 3. april i år traff Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) vedtak



11.08.2025

Departementene gjør avløpsvannet enda mer uklart



08.08.2025

Sommer med plan- og bygningsrett
Et resymé av siste nytt innenfor plan- og bygningslovgivningen

Blogg

Podcast

Holth & Winge Podden



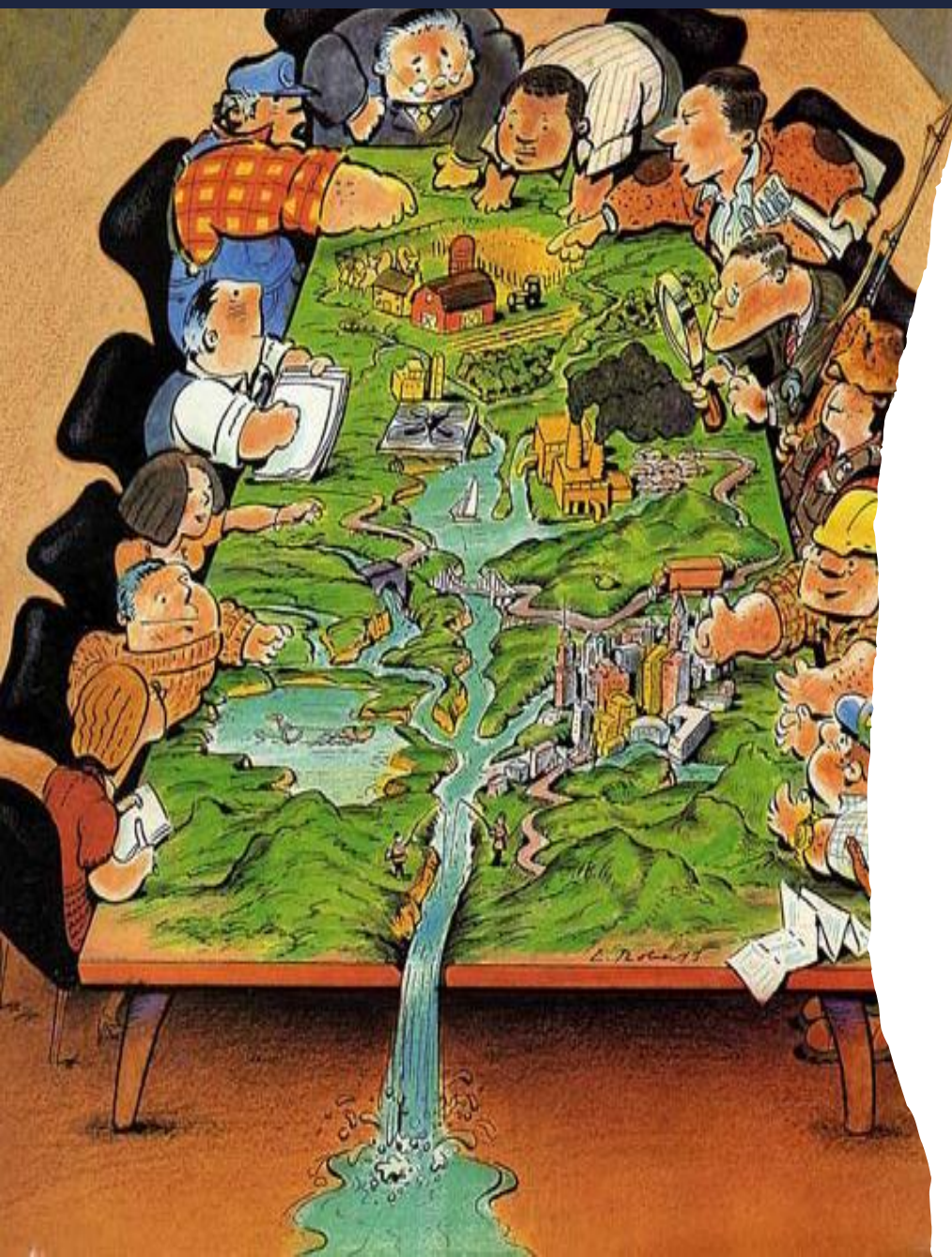
[Lytt her](#)



Arealfloken

- Arealforvaltningen styres av et lovverk med gode intensjoner, men i praksis velges ofte lettvinte løsninger.
- Arealforvaltningen har blitt til en kamp om arealene.
- I kampen om arealene er det en rekke aktører, men ingen vinnere...

Arealfloken



- Mange av de samme utfordringene går igjen:
 - ✓ Kunnskap kommer på feil tidspunkt.
 - ✓ Manglende dialog mellom aktørene.
 - ✓ Uklar rolle- og ansvarsforståelse.
 - ✓ Saksfremlegg er for omfattende.
 - ✓ Planbestemmelser som skaper tolkningstvil.
 - ✓ Mange gamle reguleringsplaner.
 - ✓ Mange dispensasjonssøknader.
- Dette fører til:
 - ✓ Mange konflikter.
 - ✓ Frustrasjon hos innbyggere, utbyggere, ansatte og folkevalgte.
 - ✓ Unødvendig ressursbruk.
 - ✓ Ineffektive prosesser.
 - ✓ Mange klager og innsigelser.
 - ✓ Dårlige løsninger.
 - ✓ Svekket tillit til forvaltningen.

Hvorfor er det slik, og må det være slik?



Revisjon av eldre reguleringsplaner i Vang kommune

Notat utarbeidet av Holth & Winge og Multiconsult

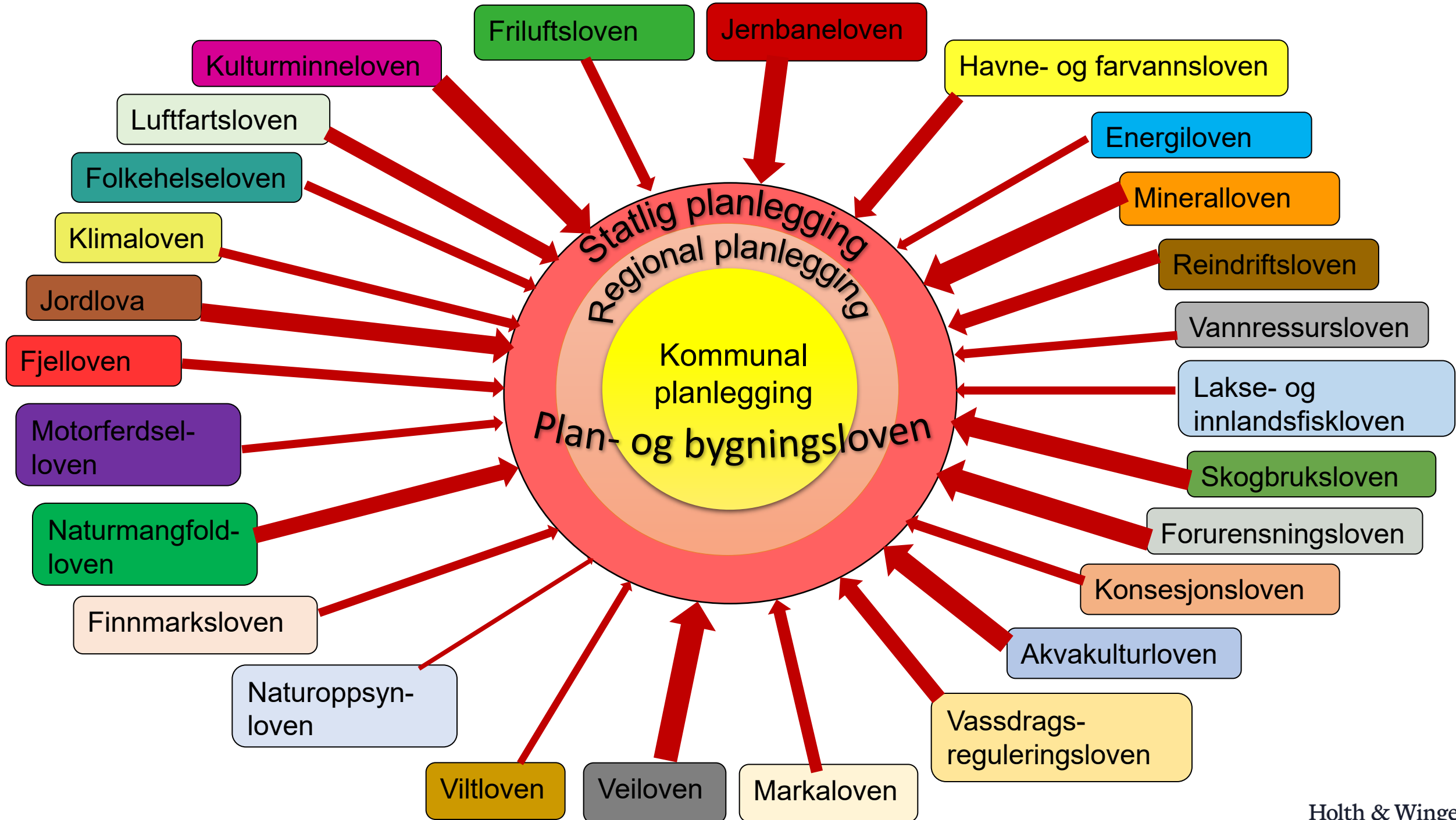
[Dato]

- Sammen med Multiconsult gjennomfører vi en evaluering av eldre reguleringsplaner i Vang kommune.
- Målet er å danne grunnlag for en revisjon av plangrunnlaget i Vang kommune.
- En planvask krever politisk forankring, samt politiske vurderinger og prioriteringer.
- Dere må ha god forståelse av:
 - ✓ Hva planvask handler om.
 - ✓ Kommunens handlingsrom til å videreføre, endre eller oppheve planer.
 - ✓ Hva kommunen kan oppnå med en planvask.
 - ✓ Hvilke interesser som må avveies.
 - ✓ Rolle- og ansvarsfordeling.

Program

09:00-10:00	Arealforvaltning i skjæringsfeltet mellom fag, juss og politikk
10:00-10:10	Pause
10:10-11:00	Betydningen av en oppdatert kommuneplan
11:00-11:10	Pause
11:10-12:00	Dispensasjoner – hvordan redusere behovet for dispensasjon?
12:00-13:00	Lunsj
13:00-13:50	Planvask – nærmere om de tre kategoriene planvask
13:50-14:00	Pause
14:00-14:50	Særlig om planvask av planer med utbyggingsreserver
14:50-15:00	Pause
15:00-16:00	Veien videre – hva er det viktigste Vang kommune kan ta med seg videre?

Vær kritiske, bryt av og still spørsmål!



- Det er i all hovedsak plan- og bygningsloven som setter rammen for arealbruken i Norge.
- Plan- og bygningsloven er derfor det viktigste styringsmiddelet innen en rekke samfunnssektorer;
 - Klima, natur, jordvern, friluftsliv, kulturminner, sikkerhet, transport, energi, mineraler, bosetting, sysselsetting osv.

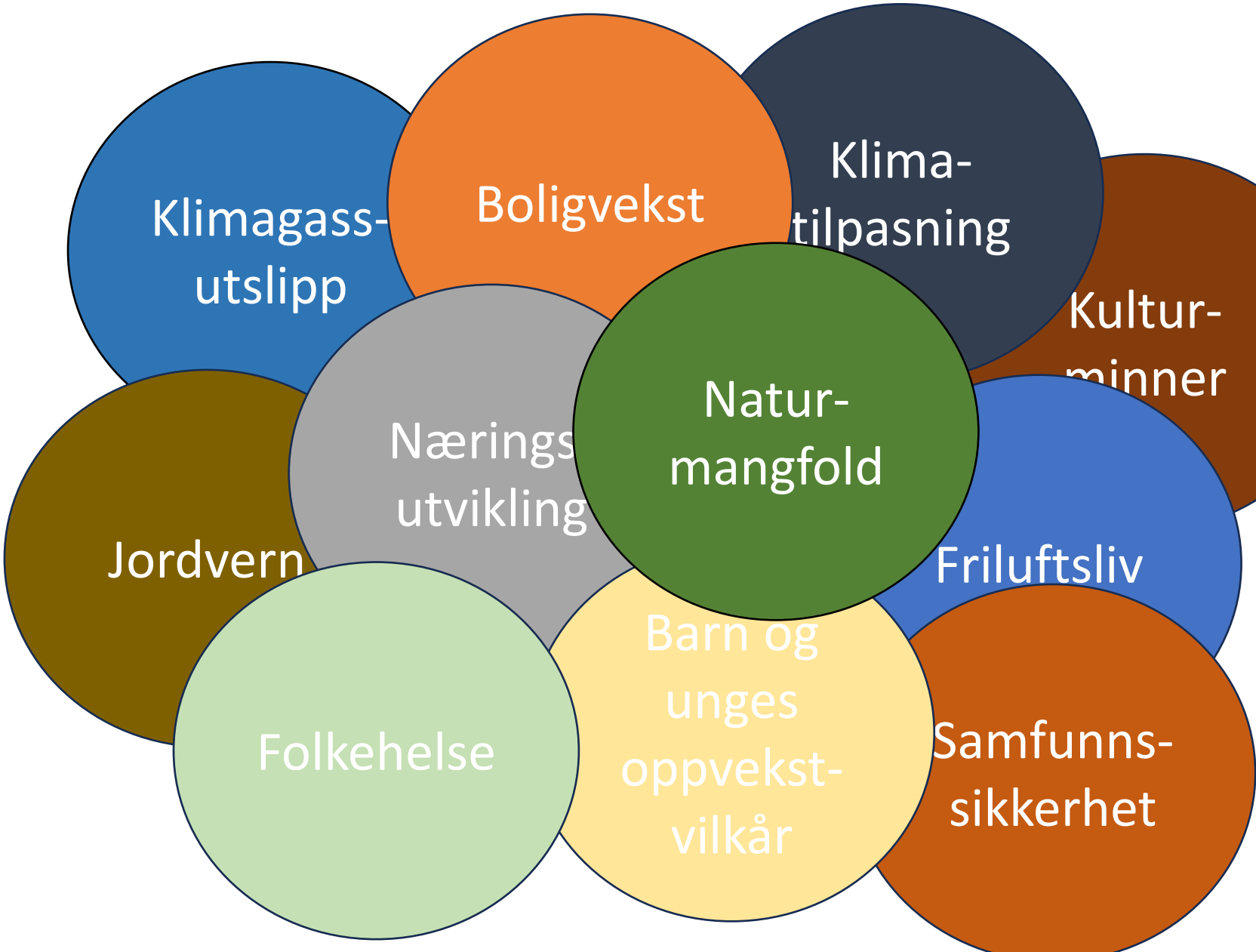
HJEM > NYHETER

– 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.



Plan- og bygningsrett - interesser



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



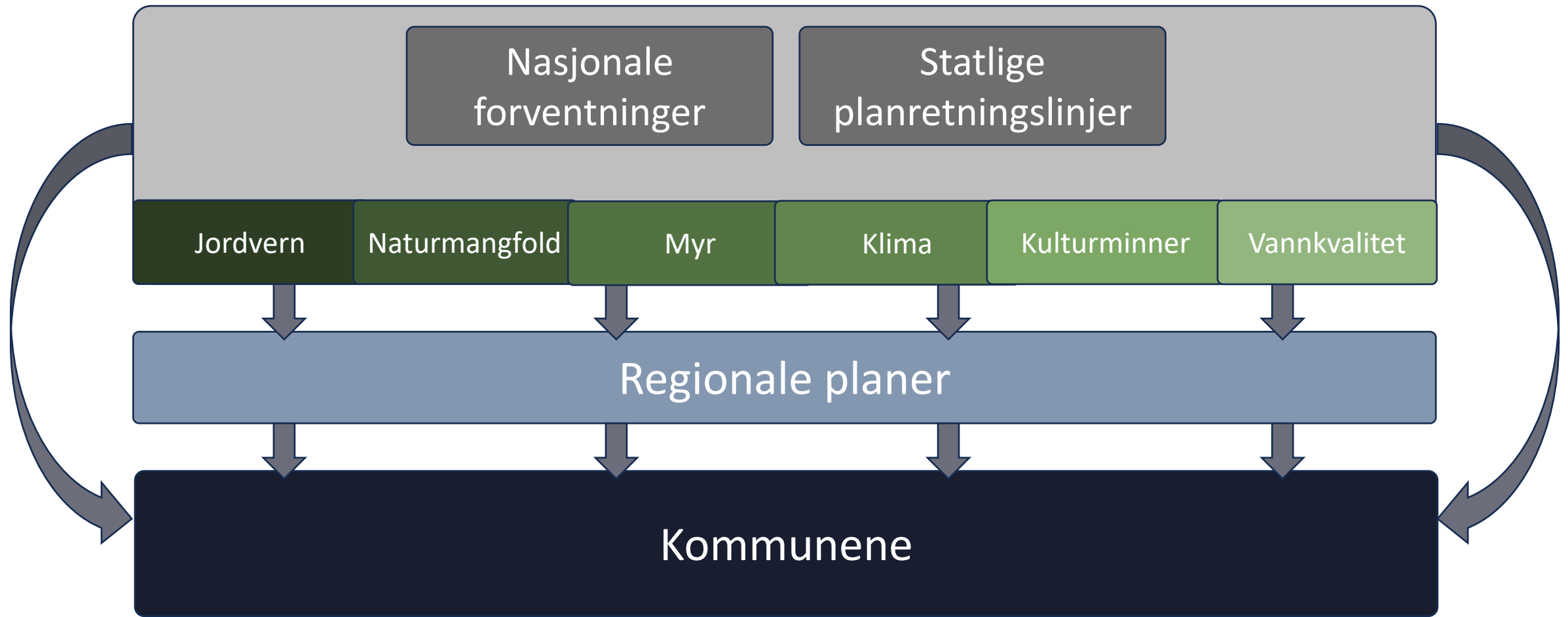
Kommunal- og distriktsdepartementet

Plansystemet i teorien

Type \ Nivå	Retningsgivende planer	Bindende arealplaner og bestemmelser
Nasjonalt (KDD)	<ul style="list-style-type: none"> - Nasjonale forventninger - Statlige planretningslinjer 	<ul style="list-style-type: none"> - Statlig planbestemmelse - Statlig arealplan
Regionalt (fylkeskommunen)	<ul style="list-style-type: none"> - Regional planstrategi - Regionale planer 	<ul style="list-style-type: none"> - Regional planbestemmelse
Lokalt (kommunen)	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunal planstrategi - Kommuneplanens samfunnsdel - Kommunal arealstrategi 	<ul style="list-style-type: none"> -Kommuneplanens arealdel - Reguleringsplan

Tillatelse etter byggesaksdelen

Forventninger til kommunene



Overordnede føringer for kommunene...



Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Norsk (bokmål)

Søk

Statsforvalteren i v Om oss v Ansatte Kontakt oss Innsyn Jobb hos oss

Overordnede føringer for kommunal planlegging

Oversikt over overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Oversikten vil bli oppdatert når det foreligger nye eller endrede føringer. Sist oppdatert, 30. september 2025.

Kontaktpersoner

[Carl Henrik Jensen](#)
Tlf: 69 24 70 49

Føringer om viktige nasjonale og regionale hensyn i planleggingen og retningslinjer for Statsforvalterens innsigelsespraksis

Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-2/14 med retningslinjer for innsigelse i planer etter plan- og bygningsloven.

Spesielle føringer for bruk av innsigelse innenfor Statsforvalterens ansvarsområde:

- Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) sine retningslinjer for fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnsikkerhet i planer.
- Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 - klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2025 - nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor jordvern.
- Helsedirektoratets klargjøring av innsigelsespraksis på folkehelseområdet i 2020.
- Klima- og miljødepartementet og Barne- og familiedepartementets rundskriv Q-06/2020 om forvaltning av blant annet gravplasser.

Oversikt over plan- og bygningsloven med forskrifter, retningslinjer, rundskriv og veiledning er tilgjengelig på www.planlegging.no.

Samfunnsikkerhet og klimatilpassing

- Rundskriv H-5/18 - Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret (sivilbeskyttelsesloven) av 25.6.2010.
- Forskrift om kommunal beredskapsplikt, av 22.8.2011.
- Veiledning til forskrift om kommunal beredskapsplikt, 2021.
- Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging, DSB 2017
- Kommunenes arealplanlegging -skjema, DSB 2017
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi 20.12.2024
- Kartbasert veileder for reguleringsplaner (NVE)
- Klimatilpassing (Miljødirektoratet)
- Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging (DSB)
- Veileder: Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan (Miljødirektoratet)
- Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkninger, 2019, DSB
- Flaum og skredfare i arealplaner, revidert 22.5.2014. NVE
- Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og

Plan- og bygningsloven

Krav til planleggingen gitt direkte i loven:

- Prinsippet om universell utforming.
- Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.
- Estetisk utforming av omgivelsene.
- I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap med mer.
- Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsliv skal det i kommuneplanen fastsettes en byggeforbudsgrense på inntil 100 meter.
- Sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer.
- Fremme befolkningens helse og motvirke sosiale forskjeller.
- Ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpassing til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.
- Fremme samfunnsikkerhet ved å forbygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur med mer.
- Legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretslop, med nødvendig infrastruktur.

Generelle utredningskrav gitt direkte i loven:

- Krav om planprogram ved varsling av planoppstart for alle planer som alltid skal konsekvensutredes.
- Ved offentlig ettersyn skal alle planforslag ha en planbeskrivelse som bl.a. beskriver planens virkninger og forholdet til rammer og retningslinjer som gjelder for området.
- Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av planer for utbygging.
- Forskrifter etter plan- og bygningsloven
 - Forskrift om kart, stadfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister, 26.6.2009
 - Forskrift om konsekvensutredninger 22.6.2017 (KDDs veileder (PDF), MDIRs veileder)
 - Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, 1.1.2018.

Generelle føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, 20.6.2023
- Felles innsats for økt boligbygging, brev fra KDD, 2025
- Meld. St. 40 (2020-2021) Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030
- Veileder om planlegging av fritidsbebyggelse (KDD), 2022
- Regional plan for Østfold – mot 2050, 2018
- Dispensasjonsveileder (SFOS, ØFK, BFK og AFK), 2025

Generell arealbruk og mobilitet

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 20.12.2024
- KDD-rapport - verktøy for reduksjon av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven (30.5.2022)
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, 2016
- Meld. St. 14 (2023-2024) - Nasjonal transportplan 2025-2036
- Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadmeldinga
- Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, 17.12.2018
- Areal- og transportplan for Buskerudbyen 2013-2023
- Regional plan for areal- og transport i Buskerud 2018-2035
- Kollektivtransportplan for Buskerud
- Regional plan for Østfold – mot 2050, 2018

Miljøvern, klima og vannforvaltning

- Statlige planretningslinjer for klima og energi, 20.12.2024
- Tiltaksanalyse for skog- og arealbrukssektoren - Hvordan kan Norge redusere utslipp av klimagasser fra arealbruksendringer innen 2030
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 21.05.2021
- Naturmangfoldloven, av 19.6.2009
- Meld. St. 14 (2015-2016) Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold.
- Norsk rødliste for arter 2021
- Norsk rødliste for naturtyper 2018
- Fremmedartslista 2023
- Klimastrategi for 2030 - norsk omstilling i europeisk samarbeid, meld. St. 41 (2016-2017)
- Klimakur 2030
- Meld. St. 13 (2014-2015) Ny utslippsforpliktelse for 2030 - en felles løsning med EU, samt Stortingets behandling
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen, 19.12.2006
- Rikspolitistatistiske retningslinjer for verna vassdrag, T-1078
- Vannressursloven, inkludert § 11 om kantsonen langs vassdrag
- NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder- Som problem og ressurs
- Forurensningsloven
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016
- Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.6.2018
- Markaloven, av 6.6.2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen, T-1475
- Regional kystsoneplan for Østfold, 2014
- Regional plan for vindkraft i Østfold, 2012
- Regional plan for Hardangervidda 2011-2025
- Regional plan for Nordfjella 2014-2025
- Regionale planer for vannforvaltning 2022-2027.
- Nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av de regionale vannforvaltningsplanene

Jordvern, landbruk og mat

Nasjonale føringer:

- Nasjonal Jordvernstrategi 2023, fra Prop. 121S (2022-2023).
- Brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister om matjord og arealplanlegging i kommunene 22.1.2024
- Brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister om å ta vare på matjord 23.3.2022.
- Brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister om jordvern og bærekraftsmålene 8.1.2021
- Brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister om nasjonal og vesentlig regional interesse innenfor jordvern 1.10.2018
- Se også Landbruksdirektoratets nettsider om jordvern, bl.a. med ordningen tilskudd til kommunal jordvernstrategi
- Meldinger og budsjettforslag til Stortinget om landbruk og mat, se Landbruks- og matdepartementet på www.regjeringen.no og Stortingets behandlinger på www.stortinget.no.
- Veiledere: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven og Veileder H-2401 Garden som ressurs
- Jordloven og skogbruksloven, samt forskrifter og rundskriv

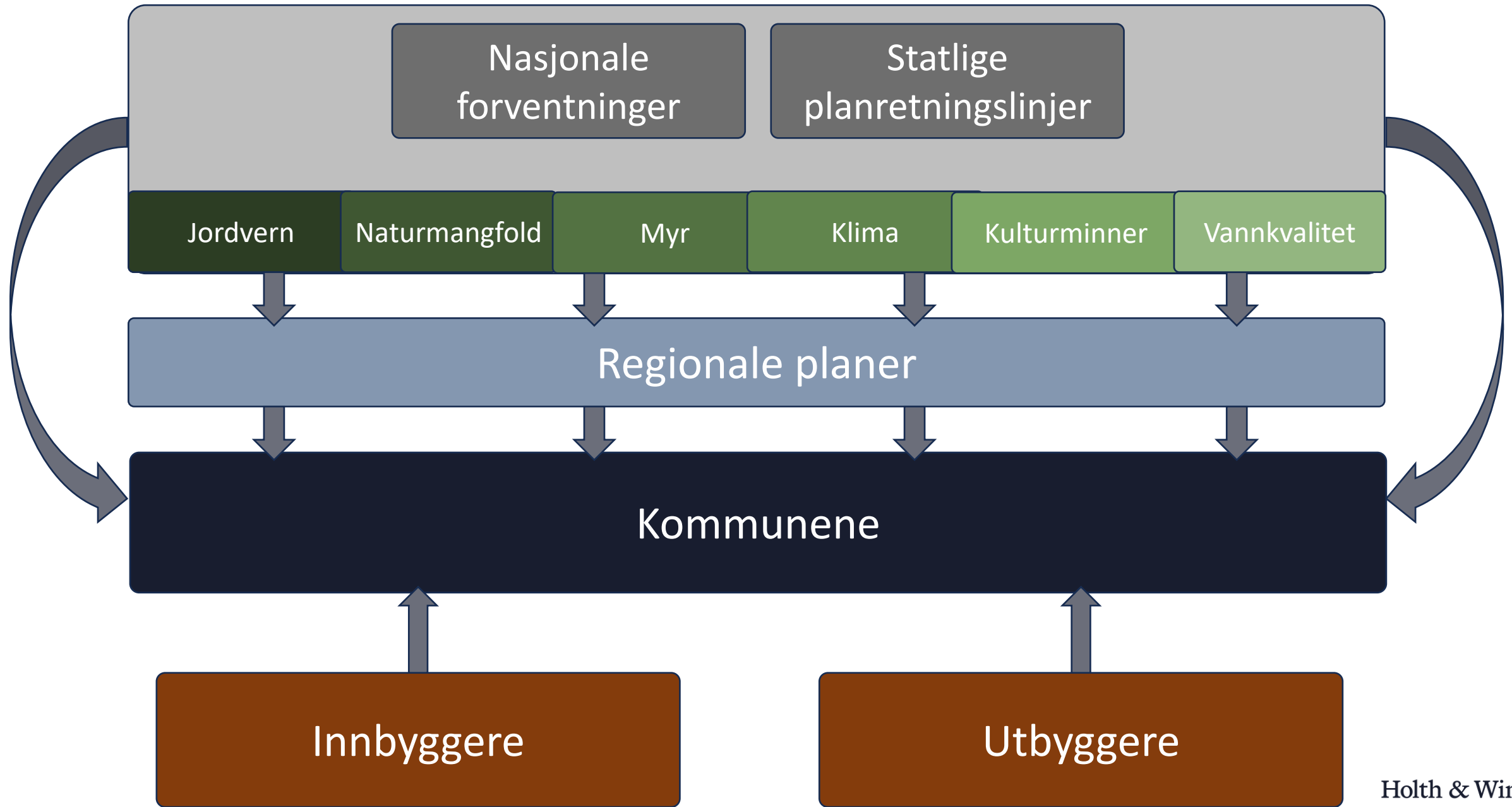
KOSTRA-rapportering:

- Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord etter plan- og bygningslov og Jordlov, veiledning og hjelpeskjema for rapportering fra videresendes årlig til kommunen fra Statsforvalteren. Beregning av arealtall på www.nibio.no. Resultater - se Statsforvalterens nettside om jordvern og årsrapporter om KOSTRA på Landbruksdirektoratet og SSB.

Tematiske føringer under landbruk:

- Landbruksstrategi 2021-2030 for Viken fylkeskommune
- Klimaavtale mellom regjering og jordbruket av 21.6.2019
- Regionalt miljøprogram for jordbruket i Viken og Oslo
- Handlingsplan for skogbruk i Oslo og Viken 2021-2025
- Nasjonal strategi for urbant landbruk (2021)
- Inn på tunet

Forventninger til kommunene



Planlegging i praksis

De fleste kommunale vedtak om utbygging skjer på grunnlag av private initiativ.

I små saker handler det om konkrete ønsker og behov hos grunneier.

I større saker er økonomisk gevinst drivfaktoren. Utbygger garanterer arbeidsplasser og skatteinntekter.

Forslagene er i liten grad i samsvar med overordnede planer, og ofte i strid med regional og nasjonal arealpolitikk.

Kommunene blir stilt overfor svært krevende dilemmaer.

I små saker...

Politikere som utøver
ombudsrollen i
dispensasjonssaker...



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

Kragerø-politikerne sier ja til 220 nye hytter: – Lokalbefolkningens lille lekegrind

Kommunen som allerede har rundt 3500 fritidsboliger og hver sommer besøkes av rundt 50.000 turister, øker nå mengden hytter med over 6 prosent.



Illustrasjon av den planlagte hyttebyen på Litangen i Kilsfjorden slik Fredensborg visualiserer den.

FOTO: FREDENSBORG FRITID

[Nils Fridtjof Skumsvoll](#)
Journalist

[Ingvill Dybfest Dahl](#)
Journalist

Vi rapporterer fra Kragerø

Publisert 28. nov. 2024 kl. 12:06
Oppdatert 28. nov. 2024 kl. 14:53

– Hyttene er en enorm **inntektskilde** for oss, ikke minst med tanke på **arbeidsplasser**. Dette er ordentlig god butikk for Kragerø kommune.

Lokalpolitikerne

Ingen lokalpolitikere går til valg på å bygge ned mest mulig natur. Det er kun en konsekvens av det forvaltning- og beslutningssystemet de er en del av.

Likevel skaper dette mange konflikter...

Jubler etter lovendring: – Vi har mange rødlistede arter, noe må vi ofre

Hadsel kommune fikk nei til å bygge hus på grunn av sjelden natur. Nå mener de lovendringen kan gjøre om på vedtaket.

Sondre Skjelvik
Journalist



Her kan det bli boliger, til tross for at Statsforvalteren har sa
FOTO: ODA VIKEN / NRK

Vanskelig å utvikle kommunen vår uten å gjøre noen inngrep

Sævik er godt egnet som nytt industriområde med dypvannskai, mener ordfører Amund Lein i Namsos. Om det blir utbygging er et annet spørsmål. Lein mener at kommunen må legge til rette for framtidige næringsetableringer. Bildet er fra da planene for kai ble



Skyphoto

Vil bygge i rødlista område: – De stenger ned muligheten for utvikling

– Vi kjøpte øya i god tro om at vi er «herre i eget hus» og får bestemme selv, sier ordføreren. Men så kom Statsforvalteren på banen.

[Sondre Skjelvik](#)
Journalist[Oda Viken](#)
Journalist

Statsforvalteren opphever vedtak om hytte i strandsonen

Farsund kommune må behandle vedtaket om hytta som involverer kunnskapsminister Kari Nessa Nordtun (Ap) på nytt.

[Heidi Ditlefsen](#)
Journalist[+ 3 til](#)

Vi rapporterer fra Kristiansand

Publisert 16. des. 2025 kl. 16:48
Oppdatert 16. des. 2025 kl. 20:46Slik ser tegningene til den nye hytta ut. På odden i Spind i Farsund står det i dag et anneks.
FOTO: ERIK TVEIT SIVILARKITEKT AS

Nedlesses i innsigelser: – Helt høl i huet

Ordførere og entreprenere kommer ikke til å diskutere, sier investorer.

Statsforvalteren opphever Viken Park-vedtak

Planene om en stor næringspark i et naturområde i Fredrikstad blir avvist. Statsforvalteren mener det er mangler ved konsekvensutredning og vurdering av alternative plasseringer.

[Lars Håkon Pedersen](#)
Journalist[Caroline Bergli Tølfsen](#)
Journalist

Vi rapporterer fra Fredrikstad

Publisert 1. okt. kl. 13:57
Oppdatert 1. okt. kl. 16:52

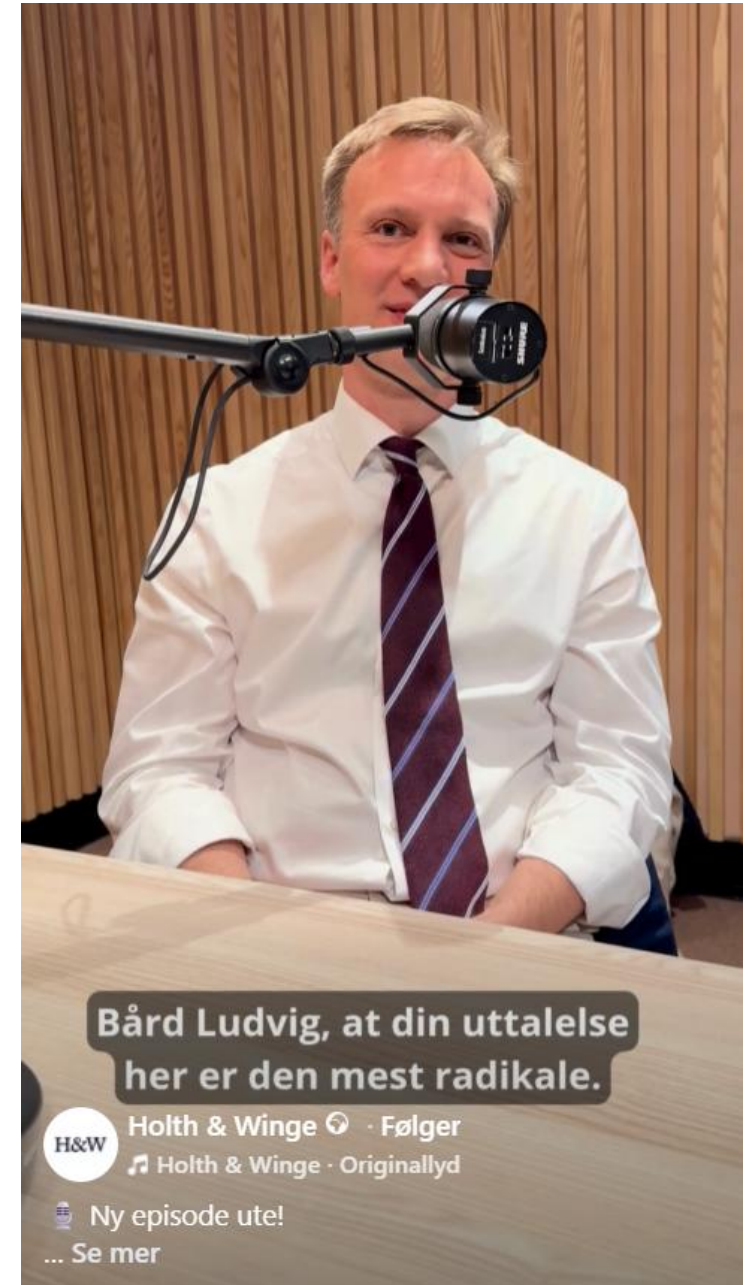
Løsningen?

– Legg ned hele sulamitten

Høyres Bård Ludvig Thorheim mener at det aller meste kan løses med ett enkelt grep.



Foto: Gisle Oddstad / VG



Bård Ludvig, at din uttalelse her er den mest radikale.



Holth & Winge · Følger

Holth & Winge · Originallyd



Ny episode ute!

... Se mer

Vedtak 604

Stortinget ber regjeringen redusere statsforvalterens mulighet til å fremme innsigelse på lokale planer som ikke har nasjonal betydning, og vektlegge lokale vedtak i innsigelsesbehandlingen.

Stortinget vingeklipper statsforvaltaren: – Siger for lokaldemokratiet

For andre gong på kort tid går eit breitt fleirtal på Stortinget imot regjeringa. No tvingar dei staten til å trekkje seg attende i plansaker over heile landet.



[Håvard Nyhus](#)
Journalist

Publisert i dag kl. 15:02

NEI TIL «BARNEVAKT»: Eit breitt fleirtal på Stortinget køyrer over regjeringa og krev at statsforvaltaren skal blande seg mindre inn i lokalt sjølvstyre.

FOTO: THERESE G. PISANI / NRK

A decorative border at the top of the slide, consisting of a grid of small, overlapping aerial photographs of various urban and natural landscapes, set against a dark green background.

Hvordan skal vi løse
Arealflokken?

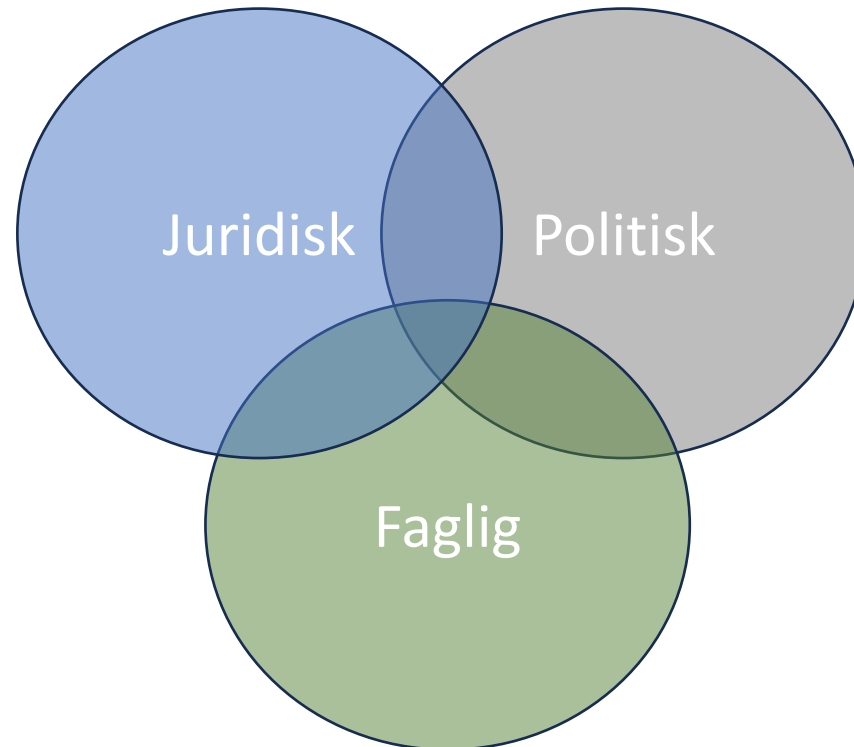
A decorative border at the bottom of the slide, identical to the top border, consisting of a grid of small, overlapping aerial photographs of various urban and natural landscapes, set against a dark green background.

Hvordan løser vi arealfloken?

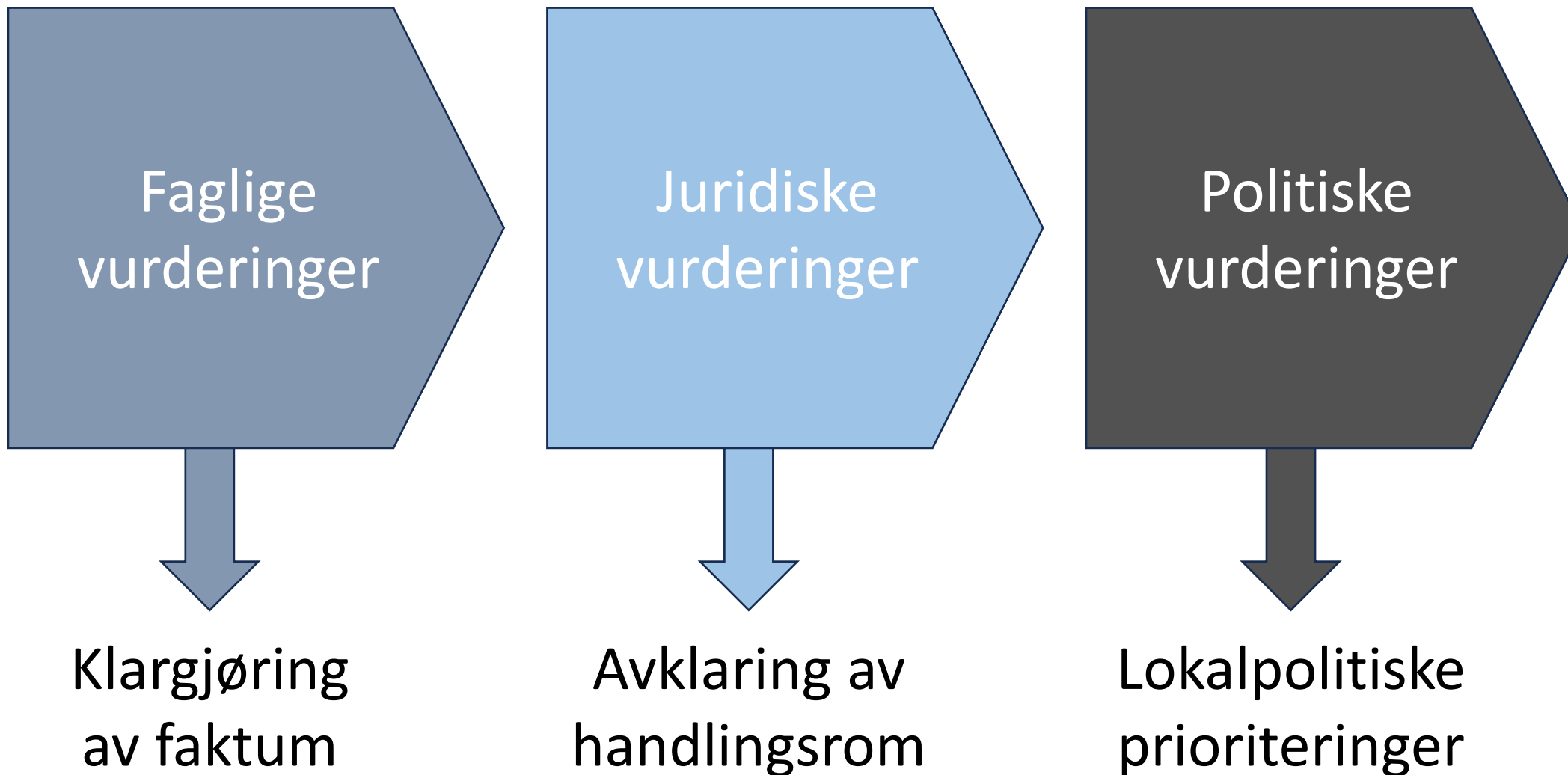
- Vår påstand:
 - Lovgivningen inneholder de fleste verktøy kommunene trenger for å realisere lokalpolitiske ønsker og mål – uten at vedtakene blir stanset.
- Alt handler om hvordan prosessene organiseres.
- Vi må sikre at dialogen kommer på rett tidspunkt og at aktørene forstår sine roller og sitt ansvar.

Hva er det som diskuteres?

- Det handler om å være mer bevisst på hva man diskuterer:
 - Faglig argumentasjon: Profesjonsbaserte vurderinger og analyser.
 - 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.



Veien frem til et vedtak



Men det beror jo på et skjønn...

Forvaltnings skjønn (fritt skjønn)

Forvaltningen utøver **forvaltnings skjønn** dersom det aktuelle rettsgrunnlaget åpner for at den skjønnsmessige vurderingen kan slå ut på flere ulike måter, **uten at resultatet er rettslig feil.**

Prop. 79 L s. 195



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Prop. 79 L
(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Lov om saksbehandlingen i offentlig forvaltning
(forvaltningsloven)



Situasjonen er annerledes ved **rettsanvendelses-
skjønn**. Dette er skjønnsmessige elementer som er
fullt ut rettslig styrt, noe som innebærer at vurderingen
alltid kan overprøves.

Prop. 79 L s. 196



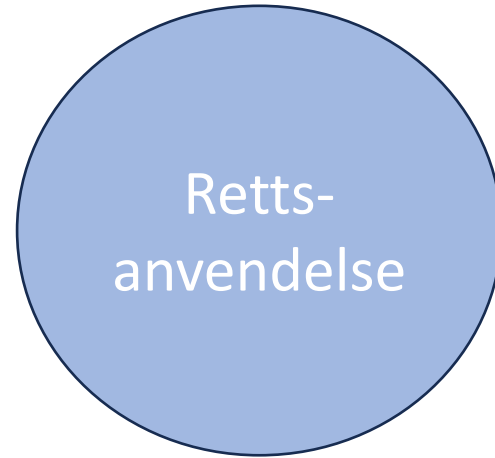
Prop. 79 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Lov om saksbehandlingen i offentlig forvaltning
(forvaltningsloven)

Skillet mellom rettsanvendelse og fritt skjønn



- Det går et klart skille mellom rettsanvendelsesskjønn og faglig/politisk skjønn.
- Det er avgjørende at forvaltningen har forståelse av dette skillet.
- Skillet har betydning for blant annet:
 - Fastleggelse av myndighetenes handlingsrom.
 - Forståelse av roller og ansvar i arealforvaltningen.
 - **Overprøving og kontroll av vedtak.**

Rettsanvendelse og fritt skjønn



Retts-
anvendelse

Forvaltningen har fått i oppgave å tolke og håndheve loven.

Kun lov til å legge vekt på konkrete hensyn i saken.

Presedens og usaklig forskjellsbehandling er ikke relevant.

Full overprøving av statsforvalter og domstolene. Lokalt selvstyre ikke relevant.



Fritt skjønn

Rettsanvendelse og forvaltningskjønn

Retts-
anvendelse

Fritt skjønn



Myndighet som utøves etter fullmakt av Stortinget.

En rekke hensyn og interesser kan tillegges vekt.

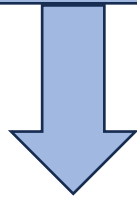
Kan skape presedens og medføre usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalter skal legge stor vekt på lokalt selvstyre. Ingen domstolsprøving.

Hva er man egentlig uenige om?

Juridiske spørsmål

Krav til saksbehandlingen.
Om et tiltak er søknadspliktig.
Om et tiltak er ulovlig.
Om det kreves reguleringsplan.
Om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Hvordan sikre at loven tolkes og håndheves korrekt?

Lokalpolitiske spørsmål

Vedtak av kommunale planer.
Hva som skal bygges hvor.
Midlertidig forbud.
Endring/oppheving av vedtatte planer.
Om dispensasjon skal avslås.



Hvordan sikre at de folkevalgte gis mulighet til å utnytte det politiske handlingsrommet?

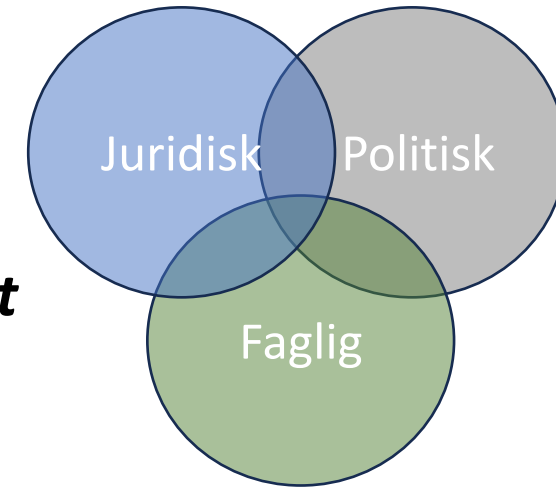
Forholdet mellom ansatte og folkevalgte

- Kommuneloven § 13-1 tredje ledd:

*Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. **Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.***

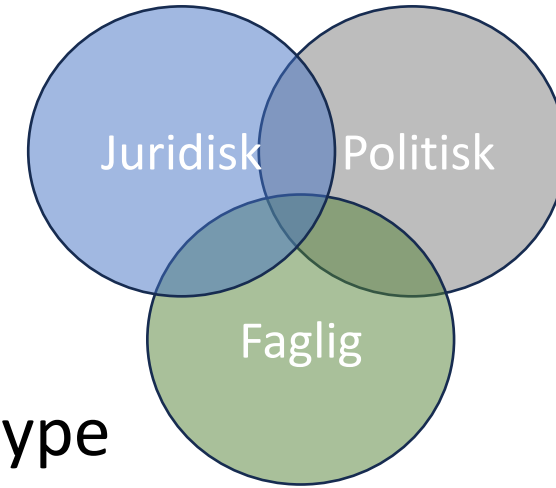
- Prop. 46 L (2017-2018) s. 62:

*Utvalget har pekt på at ved å lovfeste at kommunedirektøren har et faglig ansvar for utredningens faktiske og rettslige grunnlag, blir det tydeligere at kommunens administrative leder har et selvstendig ansvar for å framlegge **dette uavhengig av om dette er i strid med politikernes virkelighetsoppfatning eller meninger.** Departementet slutter seg til dette.*



Juss eller politikk?

- Nå skal vi se på to type beslutninger etter plan- og bygningsloven.
- Vi mener de folkevalgte blander seg for mye inn i den ene type avgjørelsen.
- Og at de folkevalgte ikke blir tilstrekkelig involvert i den andre type avgjørelsen.



Holth & Winge

Betydningen av en oppdatert kommuneplan

Heldagskurs i Vang | 27. mai 2026



Plansystemet

Type \ Nivå	Retningsgivende planer	Bindende arealplaner og bestemmelser
Nasjonalt (KDD)	<ul style="list-style-type: none">- Nasjonale forventninger- Statlige planretningslinjer	<ul style="list-style-type: none">- Statlig planbestemmelse- Statlig arealplan
Regionalt (fylkeskommunen)	<ul style="list-style-type: none">- Regional planstrategi- Regionale planer	<ul style="list-style-type: none">- Regional planbestemmelse
Lokalt (kommunen)	<ul style="list-style-type: none">- Kommunal planstrategi- Kommuneplanens samfunnsdel- Kommunal arealstrategi	<ul style="list-style-type: none">-Kommuneplanens arealdel- Reguleringsplan



Tillatelse etter byggesaksdelen

Kommuneplanens samfunnsdel

Sølve Rydland

Meyer med knockout på ambisjonane til forgjengaren



Medan Martin Smith-Siverten ville sloss for ein grønnare by, kastar Christine Meyer alle ambisjonane til forgjengaren i bosset.

Av Sølve Rydland

Oppdatert: 29.09.25 21:08
Publisert: 29.09.25 19:22

Del

I staden består planen av ei nærmast endelaus oppramsing av formuleringar som absolutt ingen kan vera ueinige i, men som likevel ikkje gir nokon retning.

- «Ta vare på og videreutvikle byens identitet ...»
- «Verne om demokratiet ...»
- «Tiltrekke oss og beholde studenter ...»
- «Styrke byens nærings- og fagklynger ...»
- «Ivareta Bergen som havneby i utvikling ...»
- «Gi barn og unge en trygg og god oppvekst ...»
- «Ha god samfunnssikkerhet og beredskap ...»
- «Ta alle gode krefter i bruk ...»
- «Styrke Bergen som et aldersvennlig samfunn ...»

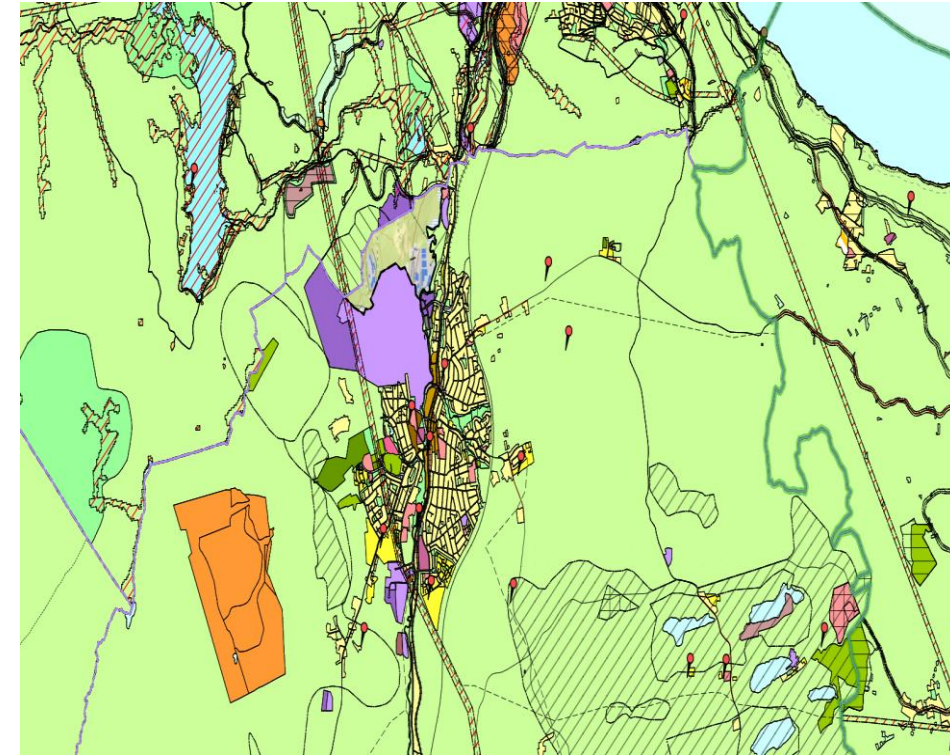
Nei, det manglar ikkje på velmeint ordgyteri. Det er faktisk det planen er.

Planen har derimot ikkje ein einaste tydeleg ambisiøs ambisjon for Bergen. I staden for å byta ut gamle ambisjonar med nye, snakkar me om ei uuttalt retningsendring.

Faktisk er den nye strategien nesten heilt blotta for uttalt politikk.

Kommuneplanens arealdel

- Kommuneplanens arealdel er det viktigste styringsverktøyet i arealforvaltningen.
- Fra forarbeidene:
En samlet arealplan er nødvendig for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting, og for å beskytte arealene mot uoverveide arealinngrep og uhensiktsmessig bygge- og anleggsvirksomhet mv.
- Kommuneplanens arealdel skal bli til på grunnlag av **bred medvirkning** fra regionale og statlige aktører.
- Planen må utarbeides i tett samarbeid med andre forvaltningsmyndigheter.
- Målet er å finne frem til omforente løsninger.
- Og sørge for at å være trofast til planen!
 - Avvis planinitiativ i strid med kommuneplanen.
 - Avslå søknader om dispensasjon i strid med planen.

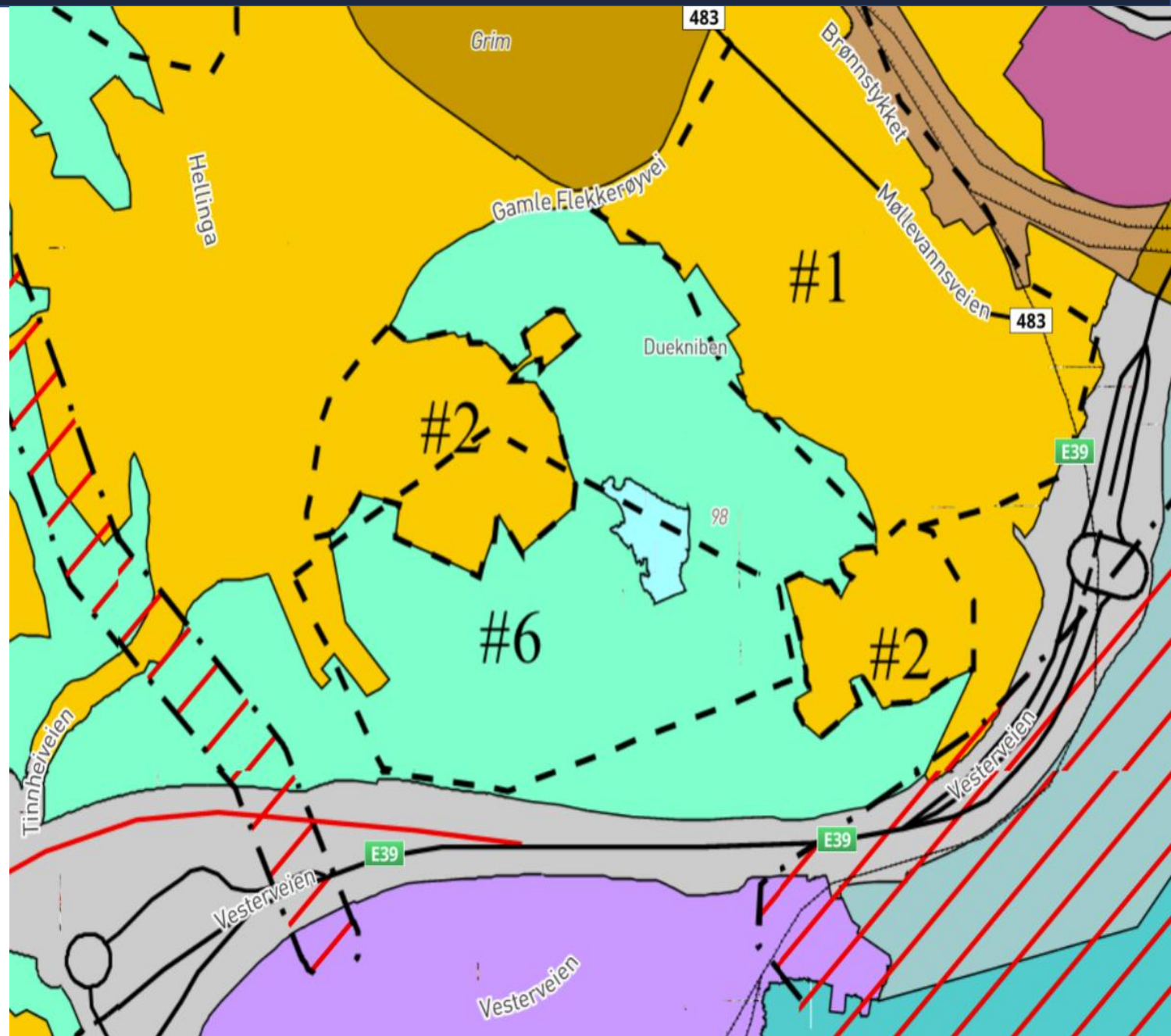


} Innspill til neste rullering

Kommuneplanen som styringsgrunnlag

Kommuneplanens arealdel:

- *Om det skal bygges.*
- *Hvor det skal bygges.*
- *Hva som skal bygges.*



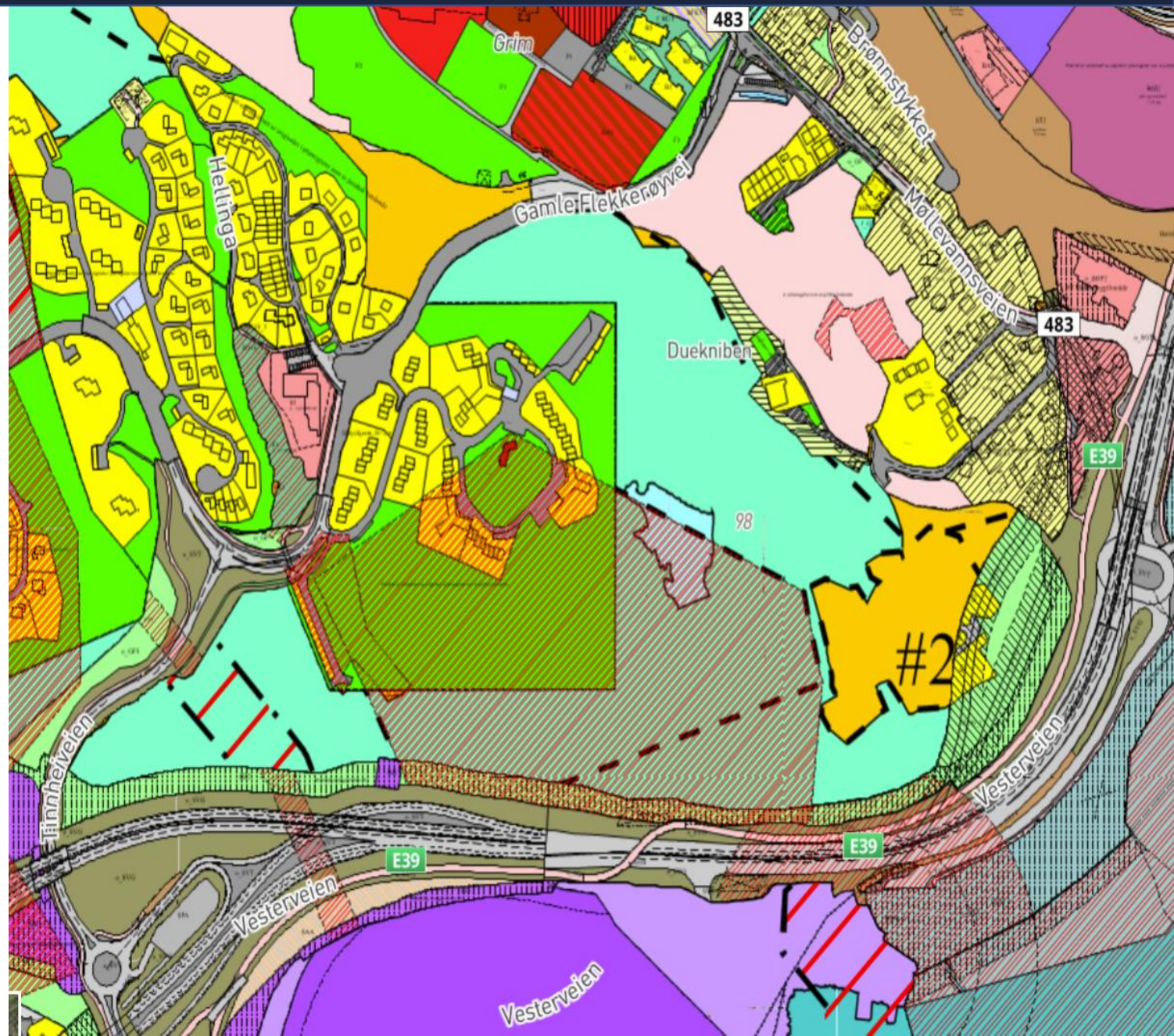
Reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel:

- *Om det skal bygges.*
- *Hvor det skal bygges.*
- *Hva som skal bygges.*

Reguleringsplaner:

- *Hvordan det skal bygges.*



Kommunale planvedtak

- Noen hypoteser:
 - Så lenge faktum er klarlagt og de juridiske spørsmålene er avklart, er politiske møter en ypperlig arena for å ta stilling til planforslag.
- Men:
 - Folkevalgte blir involvert for sent i planprosessen.
 - Viktige politiske spørsmål er mer eller mindre avklart når saken fremmes til førstegangsbehandling.
 - Saksfremlegg er for omfattende.
 - Saksfremleggene tydeliggjør ikke skillet mellom faglige vurderinger, juridiske avklaringer og politisk handlingsrom.
 - Ved uenighet mellom administrasjonen og utbygger, lytter de folkevalgte mer på utbyggers synspunkter enn sin egen administrasjon.
 - Andre aktører kommer for sent inn i prosessen.



Hvordan kan politikerne involveres tidligere?

1



Møteinnkalling

Signalmøte med administrasjon
ons. 12. feb. kl. 10:00

Legg til i kalender

Signalmøte

Et kort møte der administrasjonen presenterer initiativet og politikerne gir tidlige, uforpliktende signaler om videre retning.

2



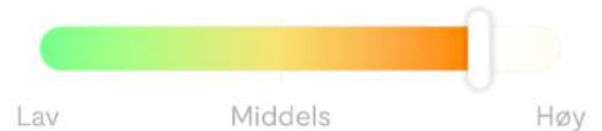
Forstå konsekvenser

Administrasjonen forklarer kort hvilke faglige, juridiske og strategiske forhold som påvirker handlingsrommet.

3



Politisk temperatursjekk



Politisk dialog

Politikere og administrasjon utforsker muligheter sammen, slik at kommunen kan finne bedre felles løsninger på et tidlig tidspunkt.

Hvordan kan saksfremlegg ble mer forståelig?

Kortfattet orientering

Fakta om saken

**Rettslige
avklaringer**

Politisk handlingsrom



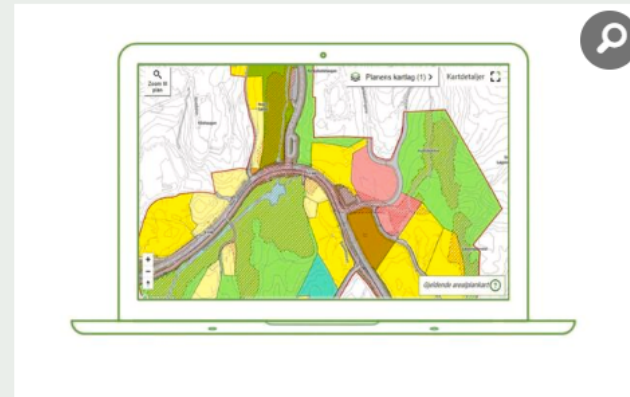
[Kompass Lister](#)

Gi innspill til kommuneplanens arealdel 2023–2035

I forbindelse med at kommuneplanen nå rulleres, ønskes det arealinns spill i forhold til utforming av ny kommuneplan. Frist for innspill er 20.02.2023

Ved innsending av arealinns spill skal det vedlegges en forenklet konsekvensutredning og ROS-analyse for eget innspill ([Klikk her for å laste ned mal for KU og ROS](#)). Alle arealinns spill med vedlegg som mottas til planarbeidet vil gjennomgå og vurderes av kommunen. Mottatte innspill vil ikke bli besvart i egne svarbrev, men blir oppsummert og kommentert i et eget vedlegg som publiseres sammen med høringen av planen. [Klikk her](#) for å laste ned et ferdig utfyllt fiktivt eksempel på konsekvensutredning og ROS.

Ta gjerne kontakt med kommunen dersom du har spørsmål til skjemaet. Dersom du ønsker en papirkopi av skjemaet, kan du få dette på rådhuset.



Rullering av kommuneplanens arealdel

- Bør kommunene be om så mange innspill som mulig?
 - Det kan være svært ressurskrevende, og føre til at de gode innspillene ikke gis forsvarlig behandling.
- Kan kommunene gi signaler om hvilke innspill som ønskes?
 - Ja, kommunen kan i planprogrammet være svært tydelige på hvilke innspill som ønskes, og hvilke innspill som ikke ønskes. Dette skaper forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere.
- Kan kommunen be om innspill som ikke gjelder utbygging?
 - Ja, kommunen kan f.eks. be om innspill på områder som bør bevares av hensyn til naturverdier, friluftsliv, kulturmiljø osv.
- Kan kommunene avvise innspill?
 - Ja. Dette er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Avvisning av innspill må begrunnes i saklige hensyn. Her kommer verdien av et tydelig planprogram inn.
- Hvilke utredningskrav gjelder ved behandling av innspillene?
 - Hvis innspillet skal opp til politisk behandling, må det foreligge et forsvarlig kunnskapsgrunnlag. Dersom det er tale om ny utbygging, skal det gjennomføres ROS-analyse og KU.
- Kan kommunene kreve at de som kommer med innspill skal gjennomføre og bekoste utredningene?
 - Nei. KDD tolkningsuttalelse 2. februar 2026: Kommunen må betale for kartlegging knyttet til arealinnspill gitt i forbindelse med utarbeiding av konsekvensutredning som ledd i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Kunnskapsgrunnlaget ved rullering av KPA

- Plan og bygningsloven § 4-2 andre ledd:

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Regionale planer og
kommuneplanens arealdel

Det skal alltid gjennomføres en
konsekvensutredning for nye
utbyggingsområder.

Reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner som
kan få vesentlig virkning for
miljø og samfunn.

Når skal det utarbeides KU?

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.

I 23 av sakene ble det ikke skrevet *én eneste setning* om naturen i sakspapirene før områdene ble satt av til bygging.

I 91 av sakene er det *ingen* tegn til at det ble sendt ut noen fagperson for å lete etter truede arter før naturen ble satt av.

I 81 av sakene ble det *ikke* lett etter mer egnede steder å bygge, så vidt kommunene kan dokumentere. Selv om loven krever dette.

Hva skal en konsekvensutredning inneholde?

- KU-forskriften § 18:

For regionale planer, kommune(del)planer og planer etter andre lover enn plan- og bygningsloven, kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen eller programmet kan få på et overordnet nivå. Unntak er der det i planen konsekvensutredes konkrete tiltak.

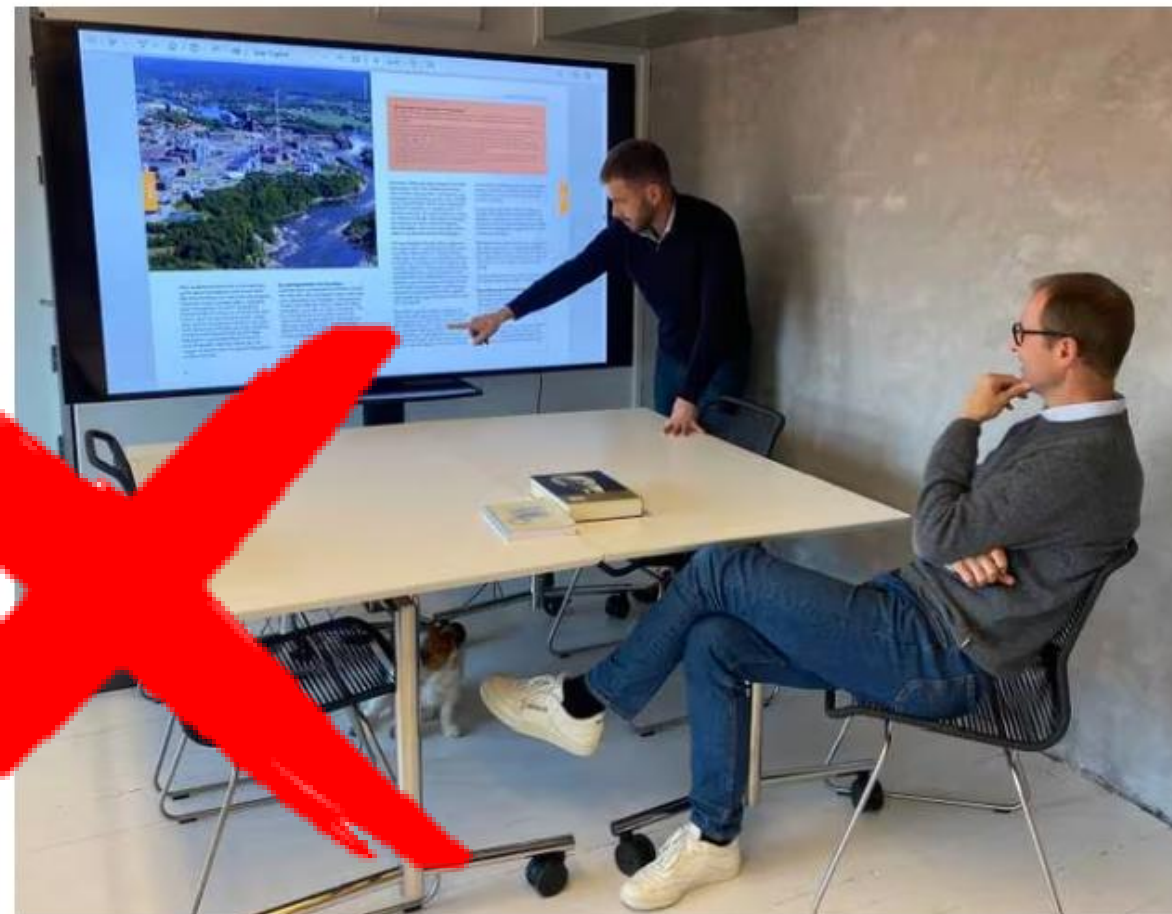
- Konsekvensutredningen må gi tilstrekkelig informasjon til at kommunen kan ta stilling til om det er forsvarlig at området omdisponeres til utbyggingsformål.

Regional plan

- Gjennomførte Østfold fylkeskommune en konsekvensutredning da dette området ble avsatt til næringspark i regional plan?

- Svarer fra fylkeskommunen:

Det er først ved eventuelt vedtak av reguleringsplan at det må foreligge en fullstendig og konkret konsekvensutredning som viser alle mulige konsekvenser av at området legges ut som næringspark.



UGYLDIG? To av landets fremste eksperter på forvaltning, mener prosessen i utbyggingen i Fredrikstad kan være ugyldig.

FOTO: HOLTH & WINGE

[NRK – 14.10.2024](#)

Kommuneplanens arealdel

- Ble det gjennomført en konsekvensutredning da Fredrikstad kommune avsatte området til næring i kommuneplanens arealdel?

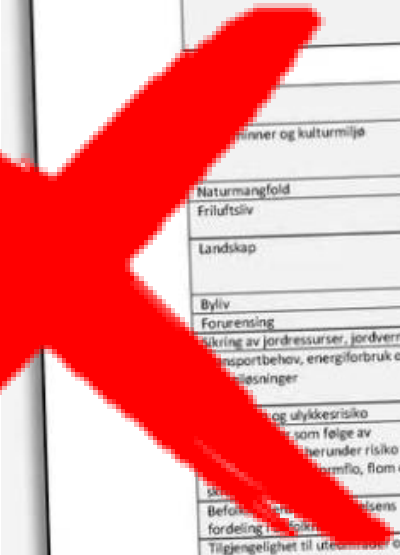
- Svaret fra kommunen:

Lokaliseringen av dette utbyggingsområdet, og utarbeidelsen av planforslaget er foretatt i samsvar med gjeldende lover og regler.

Naturen i området ble riktignok *nevnt* for første gang. Men det stod bare én ting i politikernes sakspapirer, dypt nede i en tabell på side 246:

«Grønt lys. Ingen registreringer.»


Ingen registreringer.



17-7665
GU 195
DNR: 512

Gnr/bnr: 630/3 m.fl. (Tofteberg).
Dagens formål: LNF og råstoffutvinning
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 1500 daa
Forslagsstiller: G PLAN AS på vegne av GG
Prosjekt AS

Beskrivelse:
Omdisponere ca. 1500 daa på Tofteberg fra arealformålene LNF og råstoffutvinning til næring.



	Konsekvens (verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlaget), usikkerheter
Kulturminner og kulturmiljø	Red	Det er registrert kulturminner i området. Spørre del av åsen er registrert som del av kulturmiljøet Oldtidsveien - Skjebergsetta
Naturmangfold	Green	Ingen registreringer.
Friluftsliv	Red	Hoveddelen av åsen er registrert som friluftslivsområde.
Landskap	Red	Aralet består av en skogkledd ås. Tiltak på åsen vil trolig være synlige over større avstander. Tiltak på toppen av åsen vil gi silhuettvirkninger.
Byliv	Green	Ingen registreringer.
Forurensning	Green	Berører ikke dyrka mark.
Sikkerhet av jordressurser, jordvern, transportbehov, energiforbruk og utslipp	Yellow	Utenfor gangbarhetssonene. Staminje for buss rnr. 111. Gangavstanden dit avhenger av framtidig veinett, men vil ikke bli på under 1,5 km.
Ulykkesrisiko	Green	Ingen registreringer.
Befolkningsforhold	Green	Ingen registreringer.
Befolkningsfordeling	Red	Råstoffutvinning og næring medføre støy til omgivelsene.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Red	Ikke koblet til gang- og sykkelveinettet.
Barn og unges oppvekstvilkår	Green	Ikke relevant
Kriminalitetsforebygging	Green	Ikke relevant

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:
Området er satt av som regionalt næringsområde i fylkesplanen. Det er et digert område som vil føre til utbygging over flere tiår. For å redusere virkning på landskapsbildet må bebyggelsen plasseres lavt i terrenget. Det betyr at store mengder steinmasser må tas ut av området. Det er så store mengder at områder i praksis vil fungere som masseuttak under flere tiår parallelt med at området gradvis tas i bruk som næringsområde. De to første av totalt tre byggetrinn tas inn i den her rulleringen av arealplanen. Adkomst vil måtte utvikles i reguleringsplan. Det er ønskelig at angreppspunktet i første trinn blir fra Vardeveien for at området skal kunne ta de store investeringskostnadene i første fase.

Konklusjon:
Innspillet tas til følge.

Reguleringsplanen

Så skal utbyggers forslag til reguleringsplan til behandling.

Nå viser konsekvensutredningen store, negative virkninger



Protestene begynner

Viken park

SVIKEN PARK – kunst på alvor



Sara Backer med sitt linosnitt «La skogen leve», som ble et symbol i kampen mot Viken Park-planene. Foto:

Av en rekke kunstnere, se alle navnene nederst i teksten

Oppdatert
Publisert

«La Toftebergskogen leve og stans Viken Park»



Fakkeltog og protest mot Viken Park: – Det er skummelt å sprengne en hel skog i luften



Demonstrantene tok seg fra rådhuset til Stortorvet med kamprop og fakler. Mannen til venstre på bildet, kunstner og forfatter Lars Ole Klavestad, var blant appellantene. Foto: Dag Magnus Nielsen

Reguleringsplanen vedtas

Det gjenstod fortsatt én runde. Problemet var bare at snøballen var oppe i så høy fart at det begynte å bli vanskelig å stille seg foran den. Ingen lokalpolitiker ønsker å bli kalt næringsfiendtlig.

Tidligere ordfører Siri Martinsen fra Arbeiderpartiet, som har vært en pådriver for Viken Park, understreker at de skal se ordentlig på planen i tredje og siste runde også.

Samtidig peker hun på at utbyggeren tross alt har fått ja i flere omganger, og i god tro har brukt millioner av kroner på utredninger.

– Dette er så vanvittig store prosesser, som det er brukt så mye penger og energi på, så vi politikere har også et ansvar for å være forutsigbare ovenfor næringslivet, sier Martinsen.

Også Anne Lisbeth Undahl, gruppeleder i Høyre i Fredrikstad, opplever at bordet fanger litt.

– Pengene begynner å rulle for folk. Da kan man ikke komme som politiker etterpå og si at ja, jeg ser du har brukt en del millioner på dette, men nå har vi kommet på andre tanker.

– *Men ... man kan jo det?*

– Ja, man kan jo det. Og derfor sitter vi og vurderer høringsuttalelsene grundig nå. Men jeg tenker det må sitte veldig, veldig langt inne å si nei, sier Høyres gruppeleder.

Viken park

Her vedtas Viken Park – men siste ord er ikke sagt



Her sier et stort flertall i bystyret ja til Viken Park-planene, mens mindretallet rekker hånden i været for å si nei. Det samme mindretallet har nå krevd lovlighetskontroll. Foto: Øivind Lågbu

Vedtaket påklages

Viken park

Klagestorm mot Viken Park



Kommunedirektøren mener Viken Park-reguleringen er gjort etter boka. Det mener ikke gigantprosjektets fremste motstander Lars Ole Klavestad som her guider interesserte i det aktuelle området i Nordre Borge. Foto: Arkivfoto

Sendt klage på Viken Park: – Vedtaket er ulovlig

I desember ble det som kan bli et av Norges største naturinngrep i moderne tid vedtatt bygget. Nå har flere politikere sendt inn lovlighetsklage på vedtaket.



Vedtaket om utbygging av Viken Park er gjort på feilaktig grunnlag, mener Gunhild Vigdisdatter, gruppeleder i MDG.

FOTO: EVEN BJØRINGSØY JOHNSEN / NRK

[Julie Solvin Borgmo](#)
Journalist

[Malin Therese Strand](#)
Journalist

Publisert 4. jan. kl. 11:38
Oppdatert 5. jan. kl. 16:54

Statsforvalteren opphever Viken Park-vedtak

Planene om en stor næringspark i et naturområde i Fredrikstad blir avvist. Statsforvalteren mener det er mangler ved konsekvensutredning og vurdering av alternative plasseringer.



[Lars Håkon Pedersen](#)

Journalist

[Caroline Bergli Tolfsen](#)

Journalist

Vi rapporterer fra Fredrikstad

Publisert 1. okt. kl. 13:57

Oppdatert 1. okt. kl. 16:52

Private planinitiativ

- **Pbl. § 12-3** – detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

- Rettslig sett er det ikke noe i veien for at kommunene kan behandle private planforslag i strid med kommuneplanens arealdel.
- Men er det lurt?

Nøkkelen ligger i kommuneplanens arealdel

- Plan- og bygningslovens forarbeider:

*Det har de siste tiårene vært en markert endring i at private eiendomsutviklere overtar utbyggingsoppgaver som tidligere ble gjennomført av dem som skulle bruke byggene eller anleggene. Dette gjelder både innenfor boligutbygging og oppføring av fritidsbebyggelse, forretningsbygg og næringsbygg. I de større byene kan dette i noen tilfeller dreie seg om hele bydeler, på fjellet om hyttegrender. **En av konsekvensene av dette er at fokus i prosjektutviklingen ligger på fortjeneste mer enn andre interesser og behov som er knyttet til utviklingen i et område.** Dette viser seg i form av private reguleringsplanforslag og press på dispensasjoner, enten fra gjeldende regulering eller forslag som er direkte i strid med overordnede planer. En annen konsekvens er at det er et økt press på å få raske avgjørelser på plan- og byggesaker pga. kapitalkostnadene knyttet til erverv av tomter. I dag fremmes et flertall av reguleringsplanene som private planforslag.*

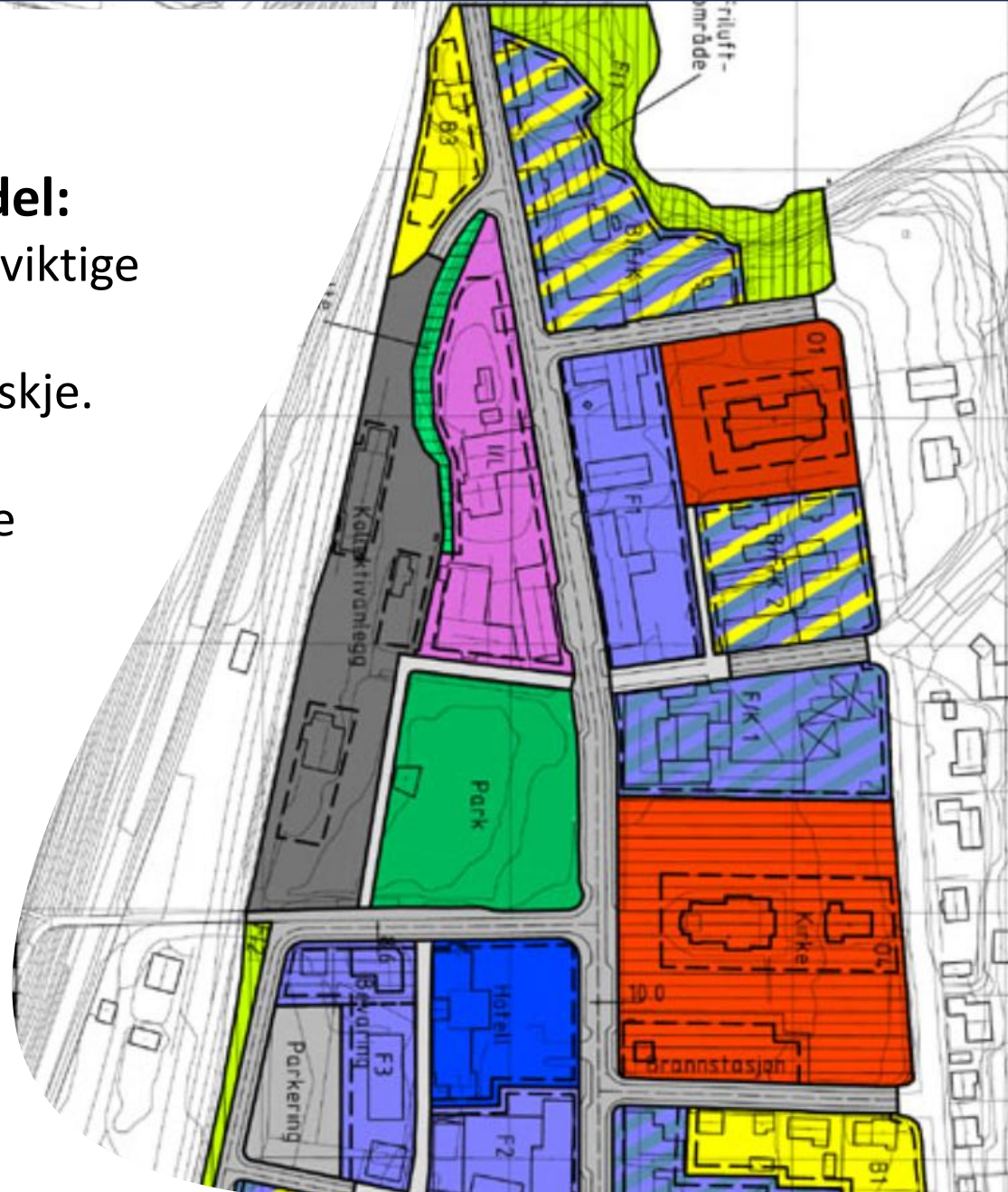
Nøkkelen ligger i kommuneplanens arealdel

- Plan- og bygningslovens forarbeider:

*En slik utvikling representerer en utfordring for den overordnede planleggingen. **Det er viktig at rammene for utbyggingsmønsteret avklares gjennom kommuneplanen, i en prosess der ulike interesser og aktører deltar aktivt. En planbeslutning på dette grunnlaget vil gi forutsigbare rammer både for utbygger og andre som har interesser knyttet til de områdene som foreslås utbygd. Med utviklingen innenfor nettbasert informasjon vil det bli lettere å få tilgang til opplysninger om status for et område før en setter i gang med å utvikle prosjekter. Utbyggingsplaner som er i samsvar med kommuneplanen, kan få en rask behandling. Det skal lønne seg å handle i tråd med kommunens langsiktige planer.***

KPA og reguleringsplaner

- **Planforslag i samsvar med kommuneplanens arealdel:**
 - Konsekvensutredning på overordnet nivå har avklart viktige hensyn og interesser (alternative lokaliseringer).
 - Politisk avklart at det kan bygges – investeringer kan skje.
 - Svært begrenset rom for innsigelse!
 - Planprosessen burde gå raskt og ikke by på for mange overraskelser.
- **Planforslag i strid med kommuneplanens arealdel:**
 - Mangler konsekvensutredning på overordnet nivå.
 - I utgangspunktet i strid med gjeldende politikk.
 - Må regne med innsigelse.
 - Planprosessen vil nødvendigvis ta lengre tid, og forslagsstiller tar en stor risiko.



Holth & Winge

Dispensasjon

Heldagskurs i Vang | 27. mai 2026



Dispensasjon

- Dispensasjon er ikke et problem i seg selv.
 - Det blir først et problem når kommunene gir dispensasjoner fremfor å styre arealbruken gjennom plan.
- [Prop L. 149 \(2015-2016\)](#) s. 48:
Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil.
- Når er dispensasjon aktuelt? [Innst. 181 L \(2016-2017\)](#) s. 7:
Planer virker over lang tid, og både forutsetninger og omgivelsene forandrer seg. Dessuten vil det for mindre tiltak kunne fremstå som unødvendig ressurskrevende å gjennomføre planendringer med den mer omfattende saksbehandling som kreves for dette, særlig der avviket fra plan i seg selv ikke er omstridt eller kontroversielt.
- Hvert år innvilges det om lag 20.000 dispensasjoner.
- Kan spennet mellom lov og praksis spores tilbake til:
 - At kommunene ikke forstår loven?
 - At kommunene ikke vil forstå loven?
 - At kommunene har et utdatert plangrunnlag?



Dispensasjon

- Er dispensasjoner egentlig noe problem?
 - Kan undergrave planer som informasjon- og beslutningsgrunnlag.
 - Bit-for-bit utbygging uten forankring i helhetlig planer.
 - Ulik praksis i, og på tvers av, kommuner og statsforvaltere.
 - Kan føre til utstrakt forskjellsbehandling på uriktig grunnlag.
 - Tar opp mye tid og ressurser i forvaltningen.
 - Unødvendige omkamper og «byråkrati».
 - Løser ikke nødvendigvis problemet for søkeren.



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.

Juss eller politikk?

- 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.
- Lovgiver har gitt kommunene myndighet til å håndheve bestemmelsen innenfor lovens rammer.
- Ja, det er tale om skjønnsutøvelse – men det er rettsanvendelsesskjønn.

Ny dom fra Høyesterett klargjør skillet



NORGES HØYESTERETT

DOM

avsagt 27. mars 2026 av Høyesterett i avdeling med

dommer Aage Thor Falkanger
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Kine Steinsvik
dommer Thom Arne Hellerslia
dommer Thomas Chr. Poulsen

HR-2026-730-A, (sak nr. 25-106337SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts dom 9. mai 2025

Staten v/Kommunal- og
distriktsdepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Siri Kristin Kristiansen)

mot

A
B

(advokat Ingeborg Marie Nakken Sæveraas
– til prøve)

Høyesterettsdom om dispensasjon

Høyesterett avsa nylig sin første dom om vilkårene for å gi dispensasjon. Her deler vi noen refleksjoner om dommen og hva den innebærer.

08.04.2026

Skrevet av Nikolai K. Winge og Fredrik Holth



Den 27. mars 2026 avsa Høyesterett sin første dom i en sak som gjaldt vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Dommen kan i sin helhet leses her: [HR-2026-730-A](#).

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd

Retts-
anvendelse

Forvaltningen har fått i oppgave å tolke og håndheve loven.

Kun lov til å legge vekt på konkrete hensyn i saken.

Presedens og usaklig forskjellsbehandling er ikke relevant.

Full overprøving av statsforvalter. Lokalt selvstyre ikke relevant.

Faglig og
politisk
skjønn

Myndighet som utøves etter fullmakt av Stortinget.

En rekke hensyn og interesser kan tillegges vekt.

Kan skape presedens og medføre usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalter skal legge stor vekt på hensynet til lokalt selvstyre.

Dispensasjoner - prosess

- Noen hypoteser:
 - Politiske møter er en svært lite egnet arena til å diskutere om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt.
 - Argumentasjonen mangler ofte forankring i rettskilder, og er dermed er den ikke juridisk holdbar.
 - Hvis politikerne deler seg i voteringen etter partitilhørighet, har de i realiteten omgjort et rettslig spørsmål til hva som er politisk ønskelig.
 - Det kan tenkes konklusjonen er korrekt, men i kontrollen er det **begrunnelsen** som er avgjørende.
 - Det skal derfor mye til for at de folkevalgte klarer å treffe gyldige beslutninger uten støtte av administrasjonen.



Øyene

2 d ·

Har du fått med deg denne saken? Én mann avgjorde:



**MÅTTE GJØRE VEDTAK FØR
STOR ULOVLIGHETSSAK SKAL
FOR RETTEN: - DET ER SÅ KLART
AT HER HAR MAN TATT SEG TIL
RETTE I STORT MONN**

ØYENE

Kravet om begrunnelse

- Dersom de folkevalgte skal overprøve administrasjonens juridiske vurderinger, må de selv begrunne vedtaket i tråd med forvaltningsloven § 24 og § 25.
- Begrunnelsen må også vise hvorfor administrasjonen har tolket og anvendt loven feil!
- **SOM-2015-3133:**
Et minstekrav til begrunnelse er at klagenemnda tydeliggjør hvorfor Rådmannens innstilling ikke ble lagt til grunn, og hvilke kriterier nemnda vurderer annerledes enn rådmannen.

Som det følger av Sivilombudets uttalelser, jf. ovenfor, er det slik at når et kommunalt klageorgan velger å innvilge dispensasjon, i strid med den redegjørelse og rettslige vurdering som foreligger fra kommunens administrasjon, så skjerpes kravet til å begrunne hvorfor dispensasjonsvilkårene, etter klageorganets mening, anses å være oppfylt. Det er følgelig ikke holdbart når Planutvalget skriver i vedtaket at de «utfra en totalvurdering» mener at dispensasjonsvilkårene oppfylt uten å redegjøre for innholdet i denne vurderingen, i tråd med de minstekrav til begrunnelse som følger av fvl. §§ 24 og 25.

 Statsforvalteren i Agder	Vår dato: 17.03.2025	Vår ref.: 2024/8850
	Deres dato:	Deres ref.: 23/36767
Larvik kommune	Saksbehandler, innvalgstelefon Ida Hjorth-Olsen, 37 01 75 17	
Postboks 2020 3255 Larvik		

Larvik kommune. Statsforvalterens behandling av klage over innvilgelse av søknad om rammetillatelse og dispensasjon for etablering/utvidelse av biloppstillingsplass og omlegging av trapp, gbnr. 1104/19, 1104/49 og 1104/13, Kjerringvikveien 406 og 416, 3280 Tjodalyng

Vi viser til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementets brev av 10.09.2024, hvoretter Statsforvalteren i Agder er oppnevnt som settestatsforvalter i vedkommende klagesak, samt Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks oversendelse av sakens dokumenter mottatt her samme dato.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak. Klagen tas til følge.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet
Saken gjelder søknad av 28.11.2023 om rammetillatelse og dispensasjon for etablering/utvidelse av biloppstillingsplass og omlegging av trapp, på gbnr. 1104/19, 1104/49 og 1104/13, i Kjerringvikveien, i Tjodalyng. Ansvarlig søker er Norconsult Norge AS v/ Tom Aasrum, på vegne av tiltakshaverne, representert v/ Kristine Mellbye. Det søkes om dispensasjon fra arealformål i kommuneplan og reguleringsplan, og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø. Se *Plansituasjon* nedenfor.

Fritidseiendommene gbnr. 1104/19 og 1104/49 eies av familien Mellbye v/ Cecilie og Kristine Mellbye. Eiendommene deler en felles trapp og en biloppstillingsplass som i sin helhet tilhører gbnr. 1104/49 (Kjerringvikveien 416). Tiltakshaverne søker om å utvide eksisterende parkeringslomme slik

Vesentlighetskravet

- Det følger av § 19-2 andre ledd at dispensasjonen ikke må være i vesentlig strid med:
 - Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.
 - Hensynene i lovens formålsbestemmelse.
 - Nasjonale eller regionale interesser.
- Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
- Hvor går grensen? Agder Lagmannsrett ([LA-2015-197645](#)):
«Vesentlighetskravet innebærer at ikke enhver negativ innvirkning på/tilsidesettelse av hensyn som nevnt, er tilstrekkelig for at det kan anses å foreligge vesentlig tilsidesettelse.»

Kravet om klar overvekt av fordeler

- Fravær av ulemper er ikke nok. Det må foreligge klar overvekt av fordeler.
- Hvilke fordeler er relevante?
- [SOM-2014/334](#) og [LB-2019-183702](#) slår fast at det er areal- og ressursdisponeringshensyn som kan tillegges vekt som fordeler.
- Det er altså objektive forhold knyttet til eiendommen som kan utgjøre fordeler. Søkerens personlige ønsker og behov er ikke relevant.
- [Borgarting lagmannsrett - LB-2019-183702](#) avsnitt 4.3:
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, jf. Frode A. Innjord og Liv Zimmermann (op. cit) side 556
- Spør: Vil tiltaket kunne avhjelpe en mangel eller dekke et objektivt behov ved eiendommen. Vil tiltaket være til nytte uavhengig av hvem som eier eiendommen?

Når er personlige hensyn relevant?

- 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](#)

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.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd

Retts-
anvendelse

Forvaltningen har fått i oppgave å tolke og håndheve loven.

Kun lov til å legge vekt på konkrete hensyn i saken.

Presedens og usaklig forskjellsbehandling er ikke relevant.

Full overprøving av statsforvalter. Lokalt selvstyre ikke relevant.

Faglig og politisk skjønn

Myndighet som utøves etter fullmakt av Stortinget.

En rekke hensyn og interesser kan tillegges vekt.

Kan skape presedens og medføre usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalter skal legge stor vekt på hensynet til lokalt selvstyre.

Kan-skjønnnet etter første ledd

- Etter pbl. § 19-2 første ledd skal det foretas en skjønnsmessig vurdering av om dispensasjon skal gis.
- Det vi si at kommunen er gitt fullmakt til å si nei, selv om begge vilkårene i andre ledd er oppfylt.
- Beror på kommunens frie skjønn (politikk)
 - Ingen har krav på dispensasjon.
 - Hensynet til kommunalt selvstyre skal veie tungt.
 - Forbud mot usaklig forskjellsbehandling – avslag kan skape presedens.
- Mulige avslagsgrunner etter første ledd:
 - Kommunen ikke ønsker at ny arealbruk skjer etter dispensasjoner, og at planen bør følges.
 - Det pågår eller er forventet et nytt planarbeid i det omsøkte området. Kommunen ønsker at det ikke gis dispensasjoner før den nye planen er på plass.
 - Man ønsker ikke denne type tiltak i kommunen – eks. vindkraft, solkraft m.m.
- Etter første ledd kan det også settes avbøtende vilkår til dispensasjonen
 - Vilrårene må være saklige og forholdsmessige.

Dispensasjon

- I mange kommuner opplever vi ulike vurderinger mellom ansatte og folkevalgte i dispensasjonssaker.
- Dette fører til økte kostnader, ineffektive prosesser, svekket forutsigbarhet, forskjellsbehandling osv.

HOLTH & WINGE

Juridisk vurdering av 25 vedtak
for Larvik kommune

8. november 2024

Politisk behandling av dispensasjonssøknader

Politikere som utøver
ombudsrollen i
dispensasjonssaker...



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

Politisk behandling av dispensasjonssøknader

OL-mesteren får bygge omstridt hytte

– Vi ønsker å følge opp en politikk vi har ført tidligere i strandsonesaker. Vi mener det er grunnlag for å gi dispensasjon fra byggeforbudet. Saken handler ikke om å oppføre ny bebyggelse, men å gjenoppføre en lovlig etablert hytte, sa Høyres leder av planutvalget, Elisabeth H. Gjølme.



Ådne Søndrål holdt tale og beskrev byggeprosjektet under befaringen med planutvalget i Bærum kommune ved hytta på Ostøya. Foto: CHRISTIAN BREVIK

Politisk behandling av dispensasjoner



Debatt



Dispensasjoner er til for de situasjoner hvor de generelle reglene ikke er hensiktsmessige, som å tilpasse byggesaker til helt unike topografiske eller demografiske forhold, eller å svare ut akutte behov for utvikling, skriver Adrian Wilhelm Kjølø Tollefsen. Illustrasjonsfoto: Espen Bratlie / Samfoto

Mitt forsvar for lokalpolitiske dispensasjoner

Dispensasjoner er ikke å undergrave lov, forskrift eller overordnede planer eller prosesser. De er snarere en faktisk anerkjennelse av at lov- og planverk er dynamisk.

Adrian Wilhelm Kjølø Tollefsen (H)

PUBLISERT 19.06.2024 - 13:28 SIST OPPDATERT 19.06.2024 - 13:29



Det er også viktig å understreke at folkevalgte som er valgt av kommunens innbyggere, har en legitim rett til å treffe beslutninger som best tjener deres lokalsamfunn. Hvis vi fratrar de folkevalgte denne muligheten, er vi i ferd med å undergrave selve beveggrunnen for vårt lokaldemokrati.

Er politikerne valgt inn for å være et juridisk kontrollorgan overfor egen administrasjon?

Skal lovsatte vilkår tolkes og anvendes strengere eller mer liberalt alt etter hvem den politiske sammensetningen i en kommune?

Skal det være lettere å få dispensasjon i Flekkefjord enn i Arendal?

Politisk behandling av dispensasjoner

DEBATT PLANUTVALGET LARVIK KOMMUNE

Sunn fornuft og lokalpolitikk har en plass i vårt arbeid!



Foto: Bjørn Tore Sandbrekkene

Av Marie Offenberg, Gruppeleder i Høyre og medlem i planutvalget, Larvik

Publisert: 30.03.25 13:39

Del

Byggesak forholdt seg til reguleringsplanene, fattet «riktige» vedtak og avslo, mens planutvalget innvilget dispensasjonene - såfremt det ikke gikk på tvers av andre hensyn.

Hadde vedtakene blitt sendt direkte til Statsforvalter slik Winge mener vi skal, ville nok avslagene ha blitt opprettholdt.

Politisk behandling av dispensasjoner

NYHETER MOSS STRANDSONEN MOSS KOMMUNE 100-METERSBELTET

- Veldig ubehagelig å måtte være de slemme, de voksne i rommet som tar ansvar



Øyvind Holene og døtrene Marie (nærmest) og Elise fulgte politikernes debatt om brygga de pleier å bade fra, nord på Jeløy. Stein Borvik (Ap, nummer to fra venstre) kaster et blikk mot fotograferingen. Foto: Torgeir Snilsberg

Av Torgeir Snilsberg

Sist oppdatert: 04.06.25 09:08

Del

Strandsone-sakene ruller i Moss igjen. Arbeiderpartiets Stein Borvik erkjenner at det er svært krevende å være den som stadig må si nei.

- Vi føler oss som de slemme, når vi sitter her og gjør det vi må, hjertesukket Stein Borvik i møtet i Plan, bygg og teknisk (PBT) mandag.

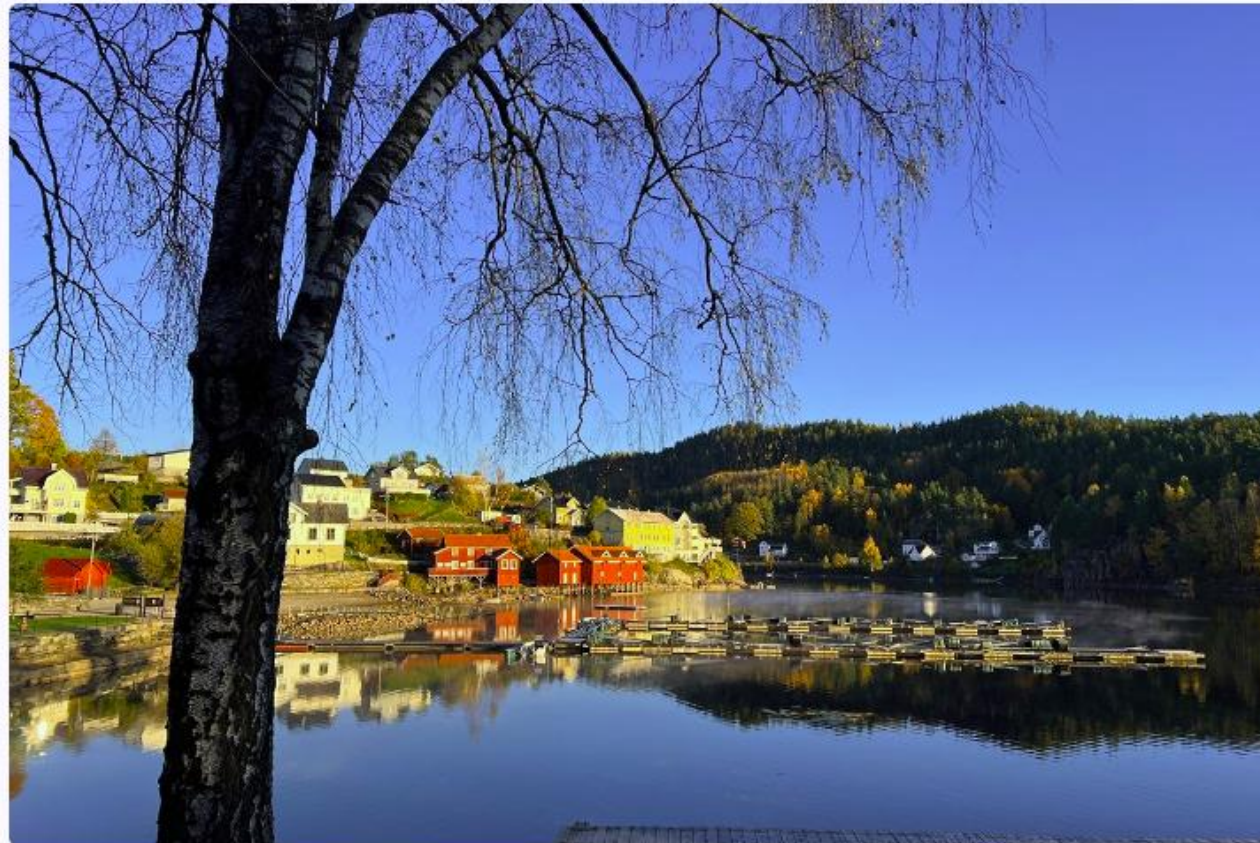
- Det er overhodet ikke hyggelig å sitte der med voksne og barn som håper å få beholde brygga si, og måtte si nei.

Dispensasjoner

Slik rydder Drangedal kommune opp i arealfloken

En liten kommune i Telemark viser vei for resten av kommune-Norge. En helt ny måte å samarbeide på mellom politikere og administrasjon ga raske resultater, og sparer store ressurser.

13.04.2026



Dispensasjoner

- Vi prøver å forstå hvorfor de folkevalgte har så sterkt ønske om å behandle dispensasjonssaker.
- Det handler jo ikke om politikk, men om konkret byggesaksbehandling – ofte i strid med kommunens egne planer (politikk).
- Hvordan kan de folkevalgte hjelpe sine innbyggere uten å måtte tøye eller bryte norsk lov?
- Vår anbefaling er at dispensasjonssaker delegeres fullt ut til administrasjonen. Til gjengjeld må politikerne gis mulighet til å styre arealbruken gjennom plan.
- Administrasjonen bør bidra til få kommunene ut av dispensasjonssporet.
- Det fremste virkemiddelet: Planvask!

Holth & Winge

Planvask

Heldagskurs Vang | 27. mai 2026



Planvask

HOLTH & WINGE

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

En analyse av mulige lovendringer



Dispensasjoner 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 Simensen¹, Nikolai Winne², Fredrik Holth³, Erik Stange⁴, David N.

HOLTH & WINGE

Juridisk utredning for Klimautvalget 2050



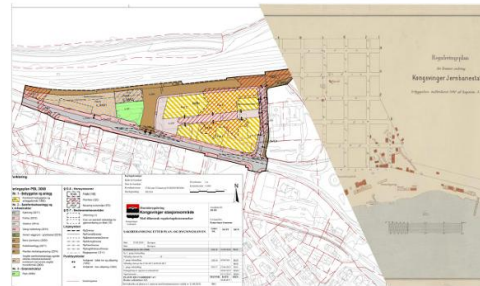
Juridiske styringsmidler for å oppnå målet om et lavutslippssamfunn

Utarbeidet av
Holth & Winge AS

1

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE

Henning Larsen



NORKART

RAMBOLL

6. mai 2024

EVALUERING AV LOV- OG FORSKRIFTEMDRINGER 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

1

Planvask - bakgrunn

- Nå begynner flere kommuner å oppdage hvilke muligheter som ligger i en planvask :

Oyposten Nyheter Sport Kultur

Byggeplanar kan bli skrota og bandlagde til LNF-område

Over 600 dekar i Finnøy kommunedel kan bli omgjort frå utbyggingsområder til LNF-områder. Forslaget gjeld gamle planar som ikkje er blitt realisert, og kjem opp i forbindelse med Stavanger kommunes nye arealplan. Også i Rennesøy blir fleire områder vurdert tilbakeført til LNF-områder.



Idyllar i øyane, avsett til utbygging, kan bli bandlagde som LNF-områder.||||Grensa for langsiktig landbruk, Vikevåg nord.||||Grensa for landbruk i Vikevåg, sør.||||Grensa for landbruk på Østhusvik.||||Grensa for landbruk på Turholmen.

Blir først i landet: Larvik får sju millioner til banebrytende prosjekt

Sist oppdatert: 12.12.2023

Del

Gamle, utdaterte og mangelfulle reguleringsplaner er en stor utfordring for landets kommuner. Nå er Larvik tildelt sju millioner kroner av Forskningsrådet for å gjennomføre en storstilt «vask» av de nesten 800 eksisterende planene i kommunen vår - og samtidig vise vei for andre.



Anders Lund på arealplan tror Operasjon planvask kan gi store samfunnsmessige gevinster.



Haugesund kommune mottok i dag den nasjonale jordvernprisen for å ivareta området Fagerheim. Ordfører Arne C. Mohn (med diplom) mottok prisen på vegne av kommunen. Landbruks- og matminister Geir Pollestad (f.v.), fylkesordfører Marianne Chesak, statsforvalter Bent Hoie og John Egerland Qvale i Karmøy bondelag var også tilstede under overrekkelsen.
Foto: Landbruks- og matdepartementet

PUBLISERT 21.08.2023 13:46

Nasjonal jordvernpris til Haugesund

Haugesund kommune er tildelt årets nasjonale jordvernpris for sitt arbeid med å tilbakeføre arealet på Fagerheim. Det dreier seg om 400 dekar dyrket jord.

MER OM

NYHETER

Kommunebarometeret: Sju sam-
menslåingskommuner på topp 30

NTB

Veileder om revisjon av kommunale arealplaner

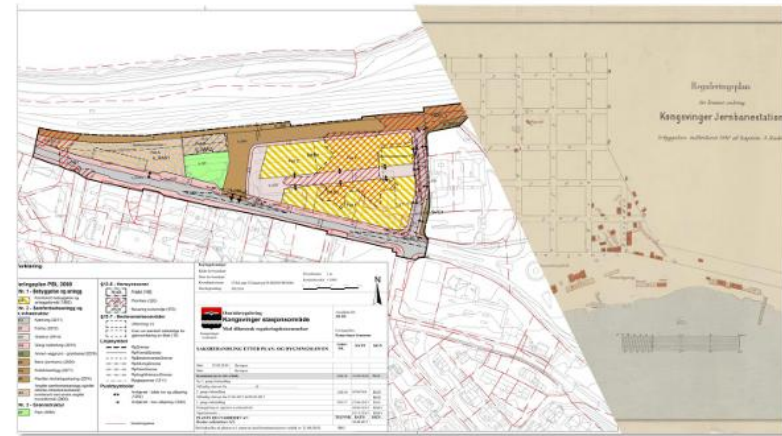
Hva menes med en planvask?

Hva går det ut på?

Hva kan man oppnå?

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE

Henning
Larsen



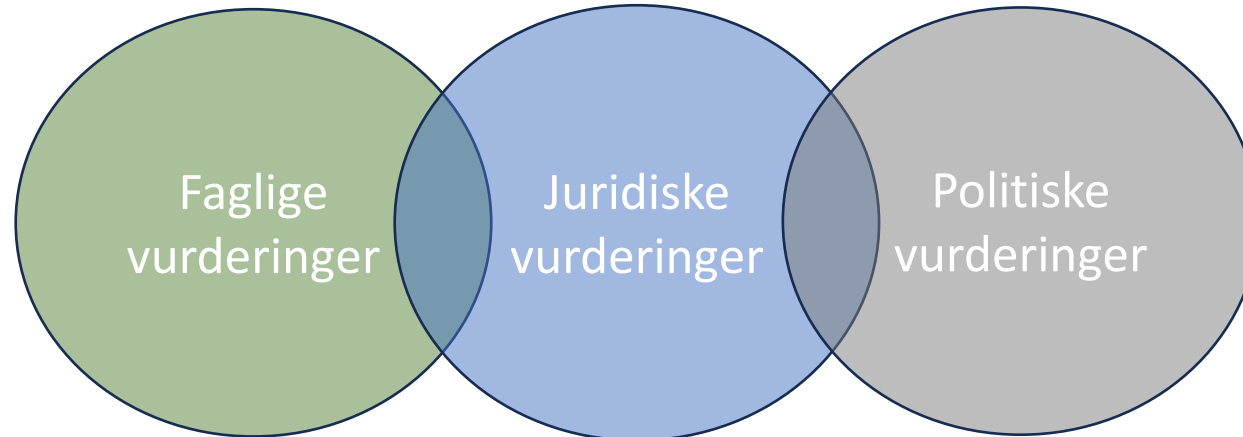
NORKART

RAMBOLL

6. mai 2024

Definisjon

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

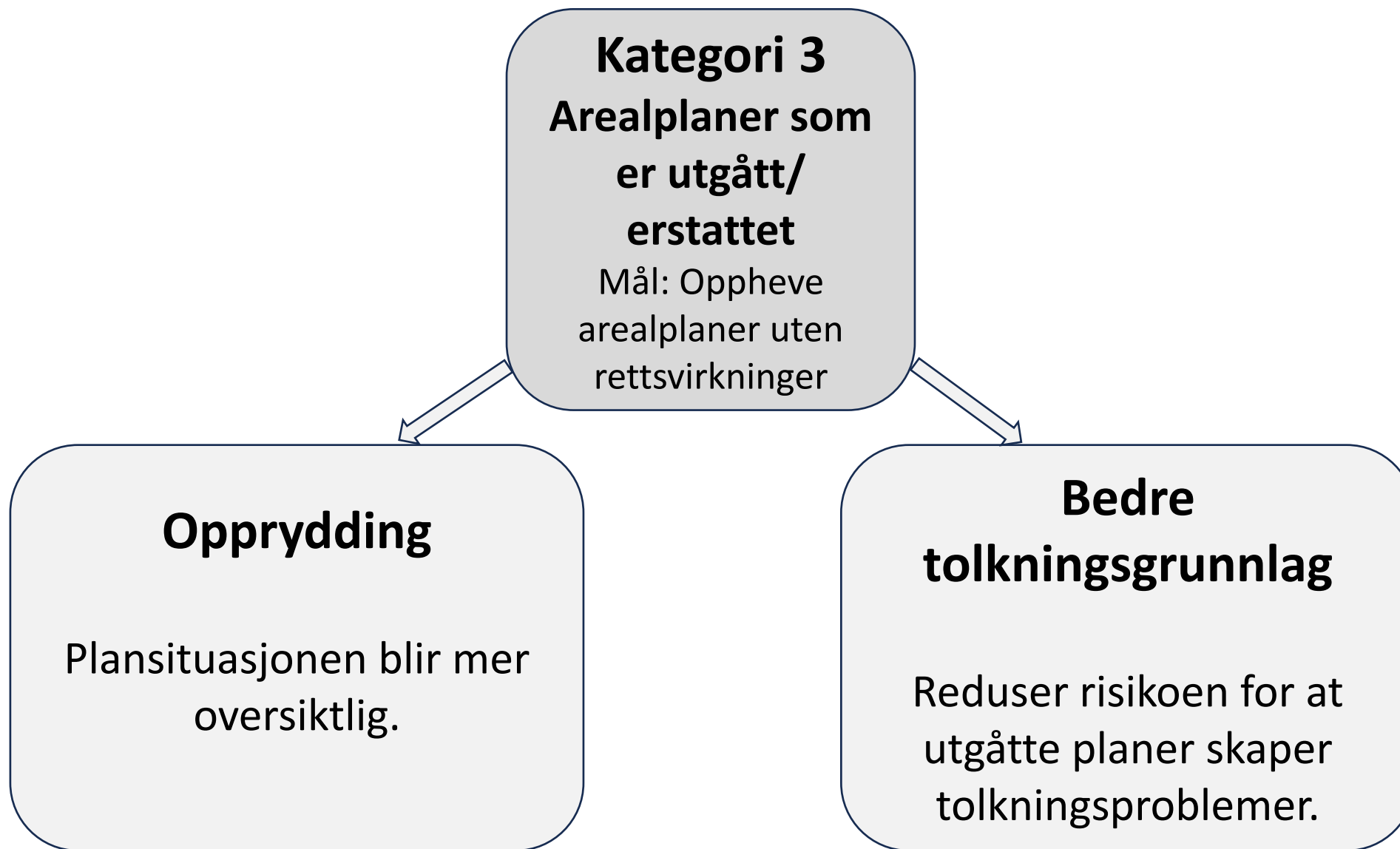
Mål: Endre/oppheve ikke-fungerende planer.

Kategori 3

Arealplaner som er utgått/erstattet

Mål: Oppheve planer uten rettsvirkninger.

Kategori 3 – Utgåtte/erstattede planer



Kategori 2 – Gjennomførte arealplaner

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.

Kategori 2 – Gjennomførte planer

- I Operasjon Planvask utvikler vi en metode som gjør det mulig å evaluere gjennomførte reguleringsplaner.
- Målet er å ende opp med 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.



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



✉ Mette Stensholt Schau
Journalist



✉ Lars Tore Endresen
Journalist

Vi rapporterer fra Larvik

Publisert 9. jan. kl. 16:15

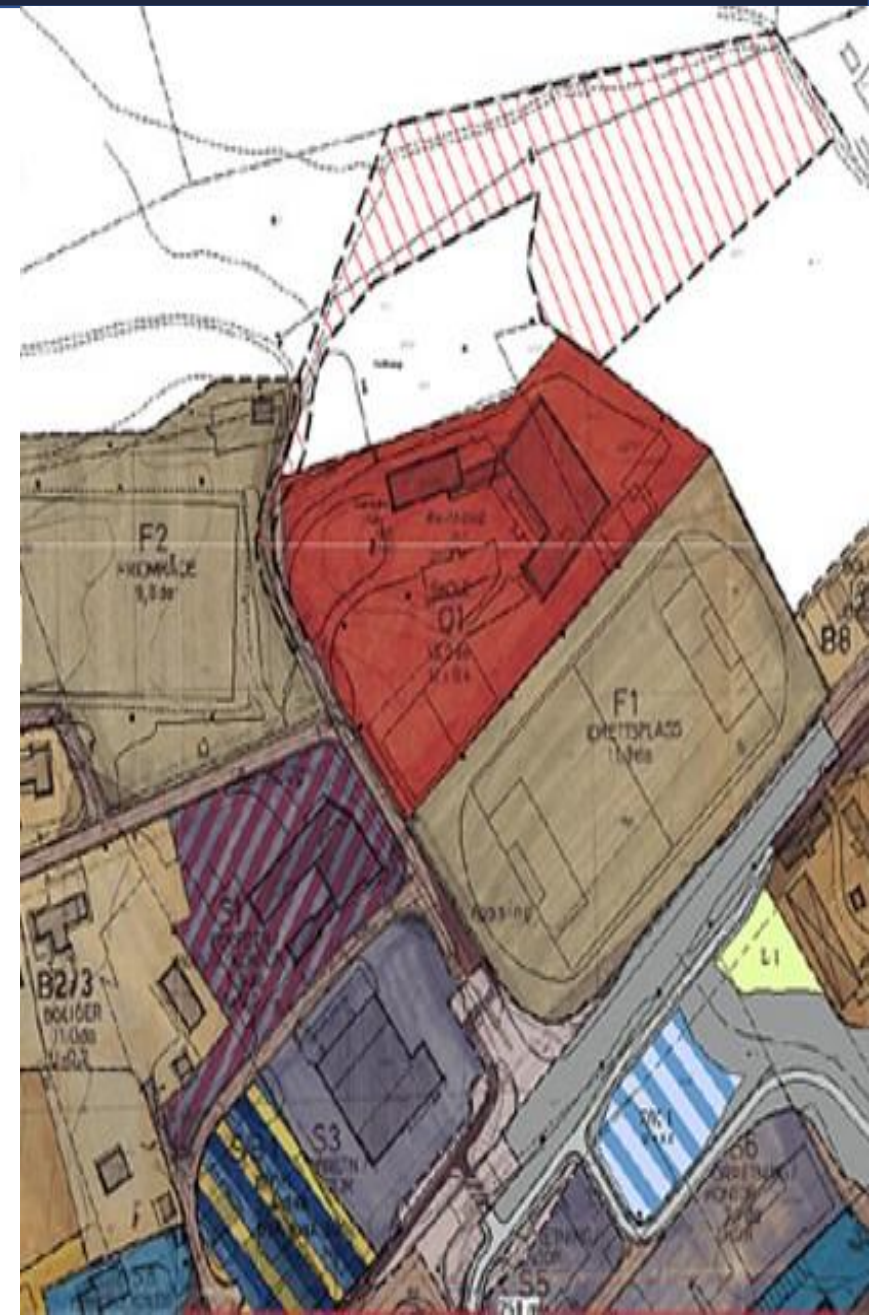
Aktuelle problemstillinger

- Mange reguleringsplaner inneholder kart og planbestemmelser som ikke lenger fungerer.
- Skaper tolkningsutfordringer og utstrakt behov for dispensasjoner.
- Mange planer kan ikke «repareres».
- Dersom planene oppheves: Hvordan kan kommunene sørge for å ha kontroll med den videre utviklingen av slike områder?

Solstad boligområde	Detaljregulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	28.12.1966
Frankendalsvn.- Dr. Holmsv.- Uglevn. beb. plan	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	06.07.1967
Håkonsgt 90 og Frostvedtn 13	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	30.08.1967
Thorstvedtåsen	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	22.03.1968
Området mellom Stavern grense, Vardeveien og Rv. 301	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	03.04.1968
Bjørkeli	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	24.04.1968
Bokeløkka	Eldre reguleringsplan (PBL 1985)	✓ Endelig vedtatt arealplan	09.08.1968
Drengsskogen - Bergeskaret	Mindre reguleringsendring	✓ Endelig vedtatt arealplan	08.10.1968

Prosess og beslutning

- Rullering av kommuneplanens arealdel er det mest sentrale virkemiddelet.
- Her er det også rom for fortløpende «oppdatering» av kommuneplanens arealdel, jf. § 11-17.
- Deretter kan eldre reguleringsplaner endres eller oppheves etter forenklet prosess, jf. § 12-14 andre ledd:
 - *Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*



Kategori 1 – Utbyggingsreserver

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.

Planvask av utbyggingsreserver

200.000 fotballbaner satt av til hytteutbygging

Det er snart bygget en halv million hytter i Norge og kommunene har satt av areal til en halv million til, ifølge forskere.



HYTTE PÅ HYTTE: På Hafjell står hyttene på rekke og rad.

EN PLANLAGT NATURKATASTROFE

MADS NYBORG STØSTAD, journalist
JOACHIM WADE NESSEMO, journalist
PATRICK DA SILVA SÆTHER, fotojournalist

12. april 2025

Det siste året har NRK fortalt mye om naturinngrep som *allerede er gjennomført*.

Men hva er planene for norsk natur i *fremtiden*?

Planvask av utbyggingsreserver

- 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

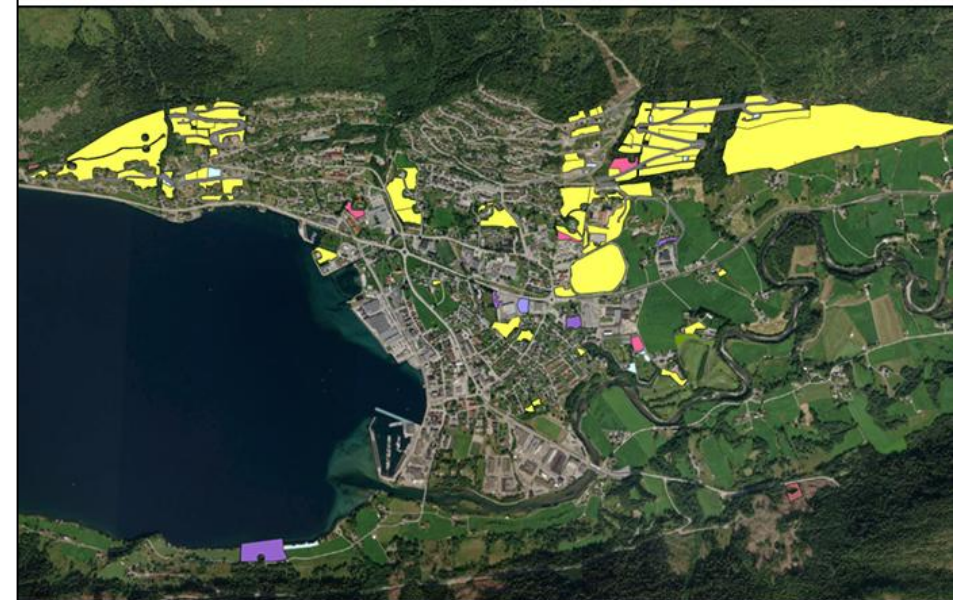
2310

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

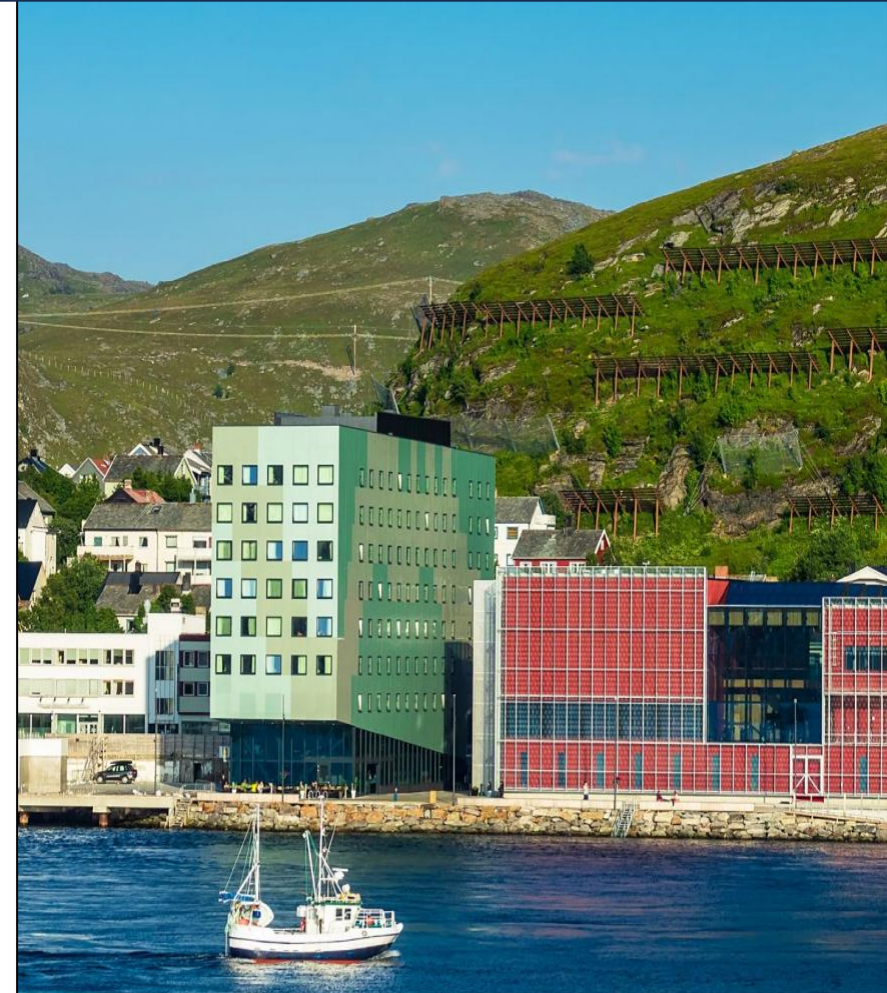


Nasjonale forventninger

- 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.

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.



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



Kommunal- og distriktsdepartementet

Grunnlag for innsigelse

- Videreføring av urealiserte utbyggingsområder gir Statsforvalter (og andre) grunnlag for å fremme innsigelse.
- Dette gjelder både der utbyggingsområdet ble besluttet for mer enn ti år siden, jf. pbl. § 5-5.
- Men også der det har kommet ny kunnskap eller nye styringssignaler som eksisterende plan ikke fanger opp. →
- Vi stiller imidlertid kritiske spørsmål ved denne tolkningsuttalelsen...



Statsforvalteren i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref

Vår ref
24/1612-3

Dato
29. oktober 2024

Tolkningsuttalelse – nye styringsdokumenter og spørsmålet om adgangen til å fremme innsigelse kan være avskåret etter pbl. § 5-5

Departementet viser til e-post 9. april 2024 fra Statsforvalteren i Trøndelag.

Henvendelsen gjelder adgangen til å fremme innsigelse når kommuneplanens arealdel rulleres før det er gått ti år siden sist eller når et område reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel før det er gått ti år siden kommuneplanen ble vedtatt. Spørsmålet er om statsforvalterne har innsigelsesadgang der det nye planforslaget er i strid med nasjonale interesser som har blitt skjerpet inn siden vedtakelsen av gjeldende plan. Statsforvalteren har stilt spørsmålet generelt, men det fremgår av henvendelsen at spørsmålet særlig er aktualisert ved det innskjerpede jordvernet.

Departementet har kommet til at tiårsfristen i plan- og bygningsloven § 5-5 ikke er absolutt, da det kan være adgang til å fremme innsigelse dersom det, etter at den gjeldende planen ble vedtatt, har kommet nye styringsdokumenter som det nye planforslaget ikke følger opp.

Departementets vurdering

Innsigelsesinstituttet er en grunnleggende forutsetning for at kommunene etter dagens plan- og bygningslov kan egengodkjenne kommune- og reguleringsplaner uten at planene må stadfestes av departementet. Adgangen til å fremme innsigelse bidrar til å sikre at kommunene ikke vedtar arealplaner som strider mot nasjonale og vesentlige regionale interesser, og andre vesentlige interesser.

Innsigelsesadgangen er nærmere regulert i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4. Etter første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Thea Játog
Trygstad
22 24 70 55

Planvask av utbyggingsreserver

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

Typiske argumenter:

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

Kategori 1 - Utbyggingsreserver

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.

Flommen i Nesbyen: Trygve (92) vet ikke om han kan flytte hjem

Flommen i Nesbyen gjorde flere titalls hjem ubeboelige. 92 år gamle Trygve Haraldset er en av 55 huseiere som fortsatt ikke vet om de kan flytte tilbake.

Samfunnssikkerhet

Unngå bygging i områder utsatt for fare og risiko.



Trygve Haraldset hadde ikke regnet med å måtte finne seg en ny bolig i en alder av 92 år. Han vil hjem til huset sitt.

FOTO: LYKKE FRIDA SYNNØVE HØYÅS / NRK



[Frida Synnøve Høyås](#)

Journalist

Vi rapporterer fra Nesbyen

Publisert 12. nov. 2023 kl. 10:36
Oppdatert 12. nov. 2023 kl. 10:45



Artikkelen er mer enn ett år gammel.

Er utbyggingsreserve en gullgruve for kommunene?

Utbyggingsinteresser

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

Et skikkelig drittproblem

Trysil har fått et problem det stinker av. Det kan komme til å koste dem over flere hundre millioner kroner.



OMVISNING: Ordfører Turid Backe-Viken (Ap) får omvisning i renseanlegget av Terje Smestad, driftsleder i Vann- og avløp i Trysil kommune.

Planvask av utbyggingsreserver

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"*

Økolandsby i Stange?

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!

Planvask av utbyggingsreserver

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"*

129 nye hytter i Gol?



Helge Rustand har kjøpt ett område på Søråsen som er regulert til 129 hytterom. Bildet er tatt fra øst, mens Helge Rustand står ved Brenneestre. Hytteeigarar regner på ein konsulentrapport om naturmangfaldet her.

– Ikkje «spesie lt viktig» for fugl og vilt

JØRØT NATUR

Hytteeigarar i området reagerer på denne planstanden.

Hytteeigarar på Søråsen beskriv eit rikt dyreliv. Konsulentfirma slår fast at området ikkje er spesielt viktig for hjortedyr og storfugl. Kven har rett?

KVA HJELPER
og helse

Selskapet Hovvessli Hytteområde AS med Helge Rustand i spissen har planar om eit nytt hyttefelt på Søråsen i Gol. På oppdrag for dei har konsulentfirmaet HRP utarbeidd ein rapport om naturmangfaldet i planområdet. Rustand, som står bak utbyggingsplanane, er ein av eigarane i HRP.

I rapporten om naturmangfaldet slår HRP fast at «for elg, bjort og rådyr samt storfugl er området ikkje spesielt viktig».

– Det er ein ganske grov påstand. Det tyder på at det ikkje er veldig mykje undersøkingar som blir gjort, seier Terjeivg. Hallingstølen har kontraktta HRP for å spele kva dei legg i påstanden. Arealplanleggar Terstein Kæstgard har svart på e-post:

– Når me gjennomgår fakta-grunnlaget ved å sjekke eksisterende offentlege kartmateriar, og ikkje finn nokre registreringar innanfor planområdet, så ser me ikkje planområdet som særleg viktig eller mindre viktig enn tilsvarende område utanfor planområdet, skriv han.

Dei offentlege kartmateriane han viser til er Naturbase, Artsdatabanken og Kilden – NIBIO. HRP var ikkje på synfaring i området før rapporten vart skriven.

– Då me ikkje fant noko spesielt i desse registera vart dei ikkje vurdert som naudsynt. I

gjøve ytterlegare registreringar eller synfaring, skriv Kæstgard.

Utbygger har link til HRP

Ikke Terjeivg og Waaler Kæstgardar på utbyggingsplan sin link til HRP, som har vurdert naturmangfaldet. Hallingstølen har spurdt Gol kommune om korleis dei stiller seg til dette.

Lesar i utbyggingsavdelinga, Hanne Cecilie Nes, svarar at dei offentlege kartgrunnlag, datasett og registreringar er likt for alle. Det er derfor enkelt for kommunen å kontrollere det konsulentane leverer av dokumentasjon. Ho har også blitt opplyst om at HRP er kjøpt opp av eit svensk selskap.

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

– Eg trur ikkje me har nokon heimel til å nekte Rustand å bruke eit selskap han sjølv har

interessert i. Utbyggingsplan på Søråsen skjer i regi av Hovvessli Hytteområde, skriv Nes.

Hovvessli Hytteområde AS er eit doterselskap av Rustand i AS, der han sjølv har 100 prosent av aksjene.

Hallingstølen har gjort fleire forsøk på å kome i kontakt med

– Her mykje kan ein lese på Informasjonen i desse tenestene? – For å sjå det litt på hovudet, me har ingen grunn til å ikkje stole på det, seier ho og legg til at tenestene blir betre og betre. Registreringane som blir lagt inn er gjort fortløpande av faginstansjonar, endel personar og Miljødirektoratet.

Mens i det aktuelle området er det manglende på slike kartleggingar. Kommunen sjølv det derfor som nødvendig å gjennomføre ei synfaring for å sette konsulentarbeidet. Det skriv dei i referatet frå synfaringa i oktober. HRP, utbygger og Naturvernforbundet var med på turen.

Slik har kommunen vurdert

Miljøvernseksjonen i Gol, Jørn Magne Forland, var på synfaringa frå kommunen si side.

– Kor trygg er de på at området ikkje er spesielt viktig for elg, bjort og rådyr samt storfugl? –

– Når rapporten til HRP har klardert tred at området ikkje er spesielt viktig for elg, bjort og rådyr så er det basert på dei opplysningane HRP finn i offentlege basar. Kommunen har understøtte dette med bakgrunn i sine rapportar. Me me vil samstundes ikkje resusand i at det innanfor området det finest tilgang på næring som vil gå tapt ved utbygginga skriv Forland i ein e-post. Ho legg til at kvaliteten på beting områdene ikkje har ei større verdi enn det som finnar.

Det er Hovvessli Forland ikkje markert trekkstier for hjortedyr eller spjelplass for hjortedyr i planområdet. Kommunen har tatt utgangspunkt i eigen viltkartlegging frå 2009 i kartlegging av stortiggleikk frå 2017 og statusvurdering av viltutpost frå 1996 når dei har vurdert området sin verdi for hjortedyr og storfugl.

- 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 friluftsførmål (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.

- Tenk om kommunen hadde foretatt denne vurderingen før utbygger hadde kjøpt opp området...

Planvask av utbyggingsreserver

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"

Utvinning av kryptovaluta i Hadsel?

Fant smutthull for å stanse omstridt kryptosenter

Lokalpolitikere 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 Lygvold
Journalist

Publisert 6. mai kl. 13:50

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

- 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.

Planvask av utbyggingsreserver

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"*

Kan kommunen risikere erstatningsansvar?

Ordføreren i Vinje kommune VT 27. mars 2023:

Dersom Tverpolitisk bygdeliste i Vinje etter valet får fleirtal for å fjerne reguleringsplanane som er vedtekne slik at det ikkje blir høve til å bygge ut slik det no er regulert, meiner jeg det er naivt å tru at det ikkje kjem ei rad av erstatningssøksmål mot Vinje kommune.

Nidaros.

ØSTBYEN OVERVIK TOBB



Advarer kommunen: - Det er mange som vil komme med krav



Administrerende direktør i TOBB, Torbjørn Sotberg, har varslet erstatningssøksmål mot kommunen dersom Overvik tilbakeføres til grøntformål. Foto: TOBB

Varsler milliard søksmål om de ikke får bygge ut alt

Erstatningsansvar?

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.

Erstatningsansvar?

- 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**.

Kan kommunen risikere erstatningsansvar?

Trondheim kommune frikjent etter milliard søksmål

Tre selskap saksøkte Trondheim kommune for 2,55 milliardar kroner fordi dei ikkje får bygge bustader på eit jorde likevel.



[Sunniva Skurtveit](#)

Journalist

[Lena Erikk Hatland](#)

Journalist

Publisert 30. jan. kl. 11:20

Oppdatert 30. jan. kl. 16:05

OVERVIK: Utbyggerane krev fleire milliardar for at dei no ikkje får bygge ut på deler av dette området aust i Trondheim.

ROGER MYREN, NRK

Kan kommunen risikere erstatningsansvar?

- Om en plan skal vedtas, beror utelukkende på politikk.
- Om en plan skal endres eller oppheves, beror utelukkende på politikk.
- Slike vedtak kan oppleves som urimelige, lite forutsigbare og kan også innebære økonomisk tap.
- Men man kan ikke gå til rettssak fordi man er uenig i politikken.



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

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



Fredrik Holth
Jurist, Holth & Winge

Erstatningsansvar?

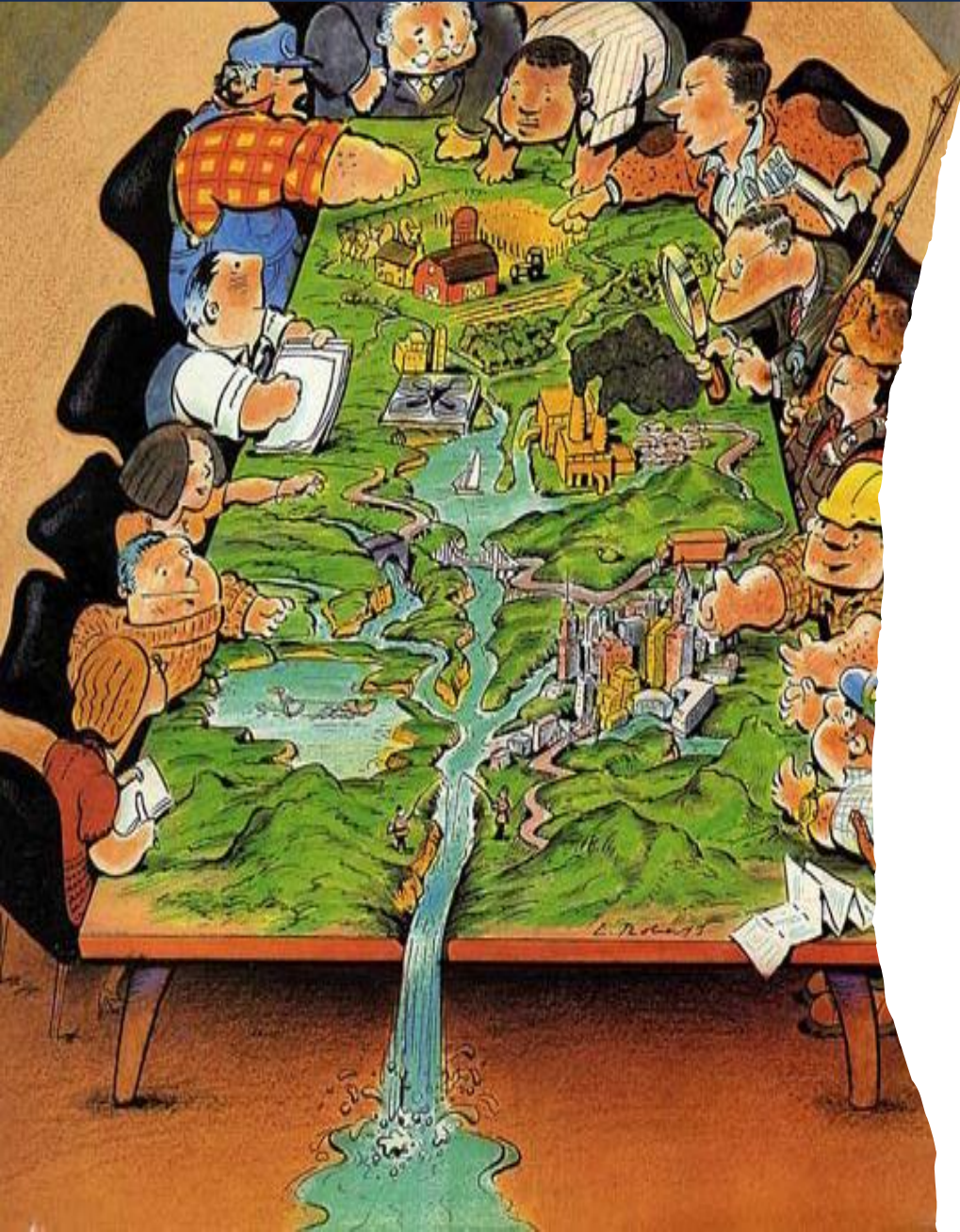
- Er det gitt tillatelse etter lovens byggesaksdel, har grunneier en rettslig beskyttelse. Men kun til det tillatelsen gjelder!
- Ved å gjennomføre en planvask av utbyggingsreserver kan kommunen unngå å havne i slike dilemmaer.

Brattskott-dommen Rt-2015-413:

En utbygger hadde fått tillatelse til fradeling av et område som var regulert til boligbygging, og til å opparbeide teknisk infrastruktur for området. Kommunen nedla deretter **dele- og byggeforbud** for deler av området, og **vedtok senere en reguleringsendring** i samsvar med dele- og byggeforbudet. Høyesterett kom som de tidligere instanser til [...] at det bare er **konkrete tiltak** det er gitt tillatelse til, som er vernet mot senere dele- og byggeforbud. **Vernet var derfor begrenset til opparbeidelsen av teknisk infrastruktur og gjaldt ikke fremtidige, ikke omsøkte byggetillatelser. Disse hadde da heller ikke vern mot den etterfølgende reguleringsendringen.**



Veien videre



- Administrasjonen i Vang vil etter hvert legge frem forslag til et utvalgt planer som bør endres, oppheves eller videreføres.
- Saksfremlegget vil vise fordeler og ulemper ved de ulike løsningene, herunder mulige konsekvenser.
- Lytt til administrasjonens faglige råd, men still spørsmål dersom dere er usikre.
- Resten er opp til dere...

Lykke til!

