

HOLTH & WINGE

Juss og politikk

Handlingsrom

–

Kommuneplanens arealdel  
og  
Planvask

Fredrik Holth  
Tromsø 10. oktober 2025



# Holth & Winge



**Nikolai Winge**  
Jurist & daglig leder



**Fredrik Holth**  
Jurist & partner



**Ingrid Wang-Larsen**  
Jurist



**Tone Steinnes**  
Jurist



**Jan Gudmund Aanerud**  
Jurist



**Rune Fredriksen**  
Jurist



**Line Sletvold**  
Markedsansvarlig

## Vårt mål:

- Å gjøre alle landets kommuner, og andre aktører innen arealforvaltningen, gode i plan- og bygningsrett.
- Å bidra til at beslutninger om arealbruk bygger på korrekt forståelse av jussen.

## Hvordan?

- Vi holder kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett med tilgrensede rettsområder.
- Vi utarbeider juridiske utredninger.
- Kvalitetssikring av bestemmelser i arealplaner, gebyrforskrifter og delegeringsreglementer m.m.
- Arrangerer arbeidsverksteder og dialogmøter i planprosesser.



Blir du fårete i  
blikket når noen  
spør deg om plan-  
og bygningsloven?

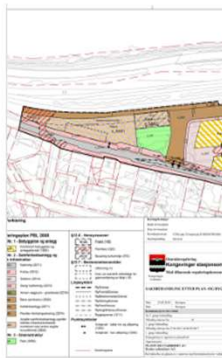
Meld kommunen på **politikerskolen!**

# Juridiske utredninger

Dis

En analyse  
mange

Grunnlag for veiled



HOLTH & WINGE Hent  
Larsen

HOLTH

Ansvar for og uav  
konsekven

Utredning av rettslige og sa



HOLTH & WINGE

HOLTH & WINGE

Juridisk vurdering av 25 vedtak  
for Larvik kommune

8. november 2024

VITAS

energikrav



departementet

NGE

og bygningsloven  
lovendringer



WINGE

for KS



HOLTH & WINGE

## Europa fra grønt til grått

MADS NYBORG STIBTAD, journalist  
RUBEN SOLVANG, dokumentarist  
ANNE LENE ELMUND EUGEN, journalist

1. oktober 2025

Gul-sanddynerne på sørkysten av Portugal. Et av Europas vakreste naturområder, med internasjonalt vern.



FOTO: DENNIS MONTEN / VISUALS UNLIMITED BY EUROPE

## 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.



En av skissene av Viken Park i Fredrikstad. Det vil berøre et naturområde på 1800 dekar, der over 700 dekar vil være bygninger.

[Lars Håkon Pedersen](#)  
Journalist

[Caroline Bergli Tølfen](#)  
Journalist

Vi rapporterer fra Fredrikstad

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

## Ordfører i Fredrikstad om Viken Park: – En hump i veien

Planene om en stor næringspark i et naturområde i Fredrikstad har blitt avvist. Kommunen kjemper fortsatt for gjennomføringen av prosjektet.



[Julie Solvin Borgmo](#)  
Journalist

Publisert i går kl. 10:51  
Oppdatert i går kl. 16:29

Fredrikstad-ordfører Arne Sekkelsten gir ikke opp det planlagte næringsområdet på Tofteberg i Fredrikstad, til tross for at vedtaket til kommunen ble opphevet av statsforvalteren.

FOTO: EVEN BJØRINGSØY JOHNSEN / NRK

Arne Sekkelsten, ordfører i Fredrikstad kommune, mener det er underlig at statsforvalteren setter seg over lokaldemokratiet.

**– Vi ser det gang på gang. De skal jo de først og fremst være en juridisk sikkerhetsventil. Jeg syns de har tatt en rolle hvor de overprøver lokalpolitikken, sier Sekkelsten.**

## Debatt



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

### Vi trenger fornuftig arealforvaltning, ikke mer naturbyråkrati

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

Erling Sande (Sp)  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTMINISTER

PUBLISERT 09.01.2025 - 12:24



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

### Saksbehandlingskrav og lokaldemokrati er ingen motsetning

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

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



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

*«Så det betyr at vi i Råde skal se på mulighetene som ligger innenfor dagens lovverk og bestemmelser. Men vi må også tørre å gjøre det beste for alle, derfor må vi skyve regelverket for å lykkes.*

*Jeg oppfordrer nærliggende kommuner til å gjøre det samme. For hvis du bor i en Østfold-kommune så er det fokuset på å lykkes som er det viktige for kommunen!»*

*Ordfører i Råde, Renè Rafshol*



Selv om lovgivning kan ses som «fastfrosset politikk», kan i realiteten en god del av politikken bli fastlagt og verdivalg truffet gjennom det **forvaltningsskjønnet** som forvaltningsorganene utøver.

*NOU 2019: 5 side 98*





Utvalget bruker gjennomgående uttrykket «forvaltningsskjønn» om det som i rettslitteraturen og delvis i lovspråket også blir omtalt som «fritt skjønn», «hensiktsmessighetsskjønn» eller «diskresjonært skjønn». Med forvaltningsskjønn sikter utvalget altså til vurderinger **som ikke er av rettslig karakter**, og som et forvaltningsorgan må foreta for å kunne ta en avgjørelse – til forskjell fra bevisvurderinger og fra rettslige vurderinger knyttet til bestemmelser i lov og forskrift eller uskreven rett.

*NOU 2019: 5 side 79*



# Skillet mellom rettsanvendelse og forvaltningsskjønn

«Juss»

«Politikk»

Forvaltningen har fått i oppgave å håndheve lovgivningen.

Forvaltningen har fått fullmakt til å utøve faglig/politisk skjønn.

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

Mer generelle og politiske hensyn kan tillegges vekt.

Presedens og usaklig forskjells-behandling er ikke relevant.

Kan skape presedens og medføre usaklig forskjellsbehandling.

Adgang til å oppstille vilkår må følge av rettsgrunnlaget.

Vid adgang for forvaltningen til å oppstille vilkår.

Full overprøving av statsforvalter og domstolene.

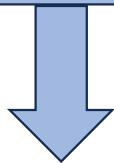
Begrenset overprøving og kontroll av skjønnsutøvelsen.

Kommunalt selvstyre skal ikke tillegges vekt i klagesaker.

Kommunalt selvstyre skal tillegges særlig stor vekt i klagesaker.

## Juridiske spørsmål

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



Hvordan sørge for at loven tolkes og håndheves likt og korrekt?

## Lokalpolitiske spørsmål

Hvordan arealene skal brukes.  
Hva som skal bygges hvor.  
Vedtak av arealformål.  
Vedtak av hensynssoner.  
Vedtak av planbestemmelser.  
Om dispensasjon skal avslås.  
Midlertidig forbud.  
Endring/oppheving av vedtatte planer.

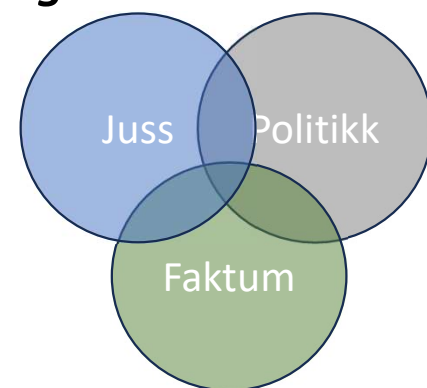


Hvordan sørge for at politikerne gis best mulig grunnlag for å utøve lokalpolitisk skjønn?

- Kommuneloven fastsetter rammen for oppgavene og ansvaret til både ansatte og folkevalgte i kommuner og fylkeskommuner.
- [Kommuneloven § 13-1](#) andre og tredje ledd:

*Kommunedirektøren skal lede den samlede kommunale eller fylkeskommunale administrasjonen, med de unntak som følger av lov, og innenfor de instruks, retningslinjer eller pålegg kommunestyret eller fylkestinget gir.*

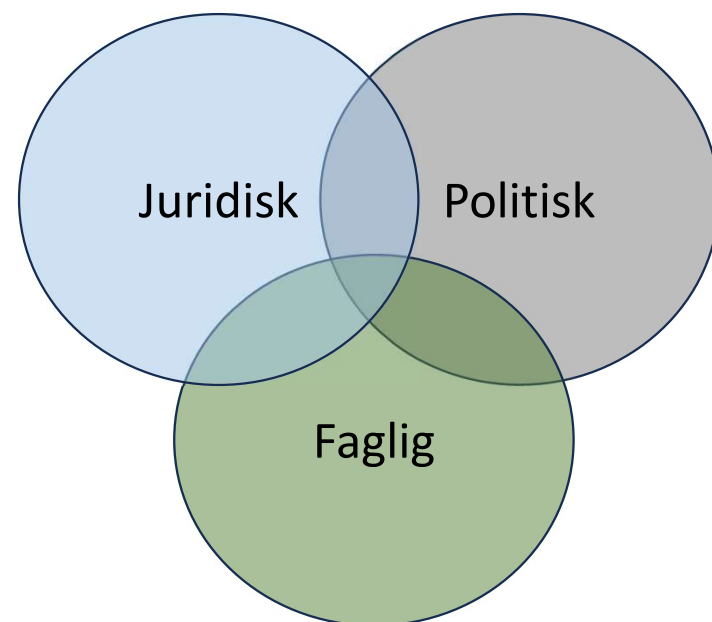
*Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. **Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.***



Økt bevissthet rundt skillet mellom faglige, juridiske og politiske vurderinger vil kunne bidra til:

- ✓ Å klargjøre forvaltningens handlingsrom.
- ✓ Bedre ansvar- og rolleforståelse.
- ✓ Større aksept og respekt for beslutningene.
- ✓ Rettferdighet, likebehandling og forutsigbarhet.
- ✓ Mer effektiv forvaltning.
- ✓ Økt tillit til forvaltningssystemet.

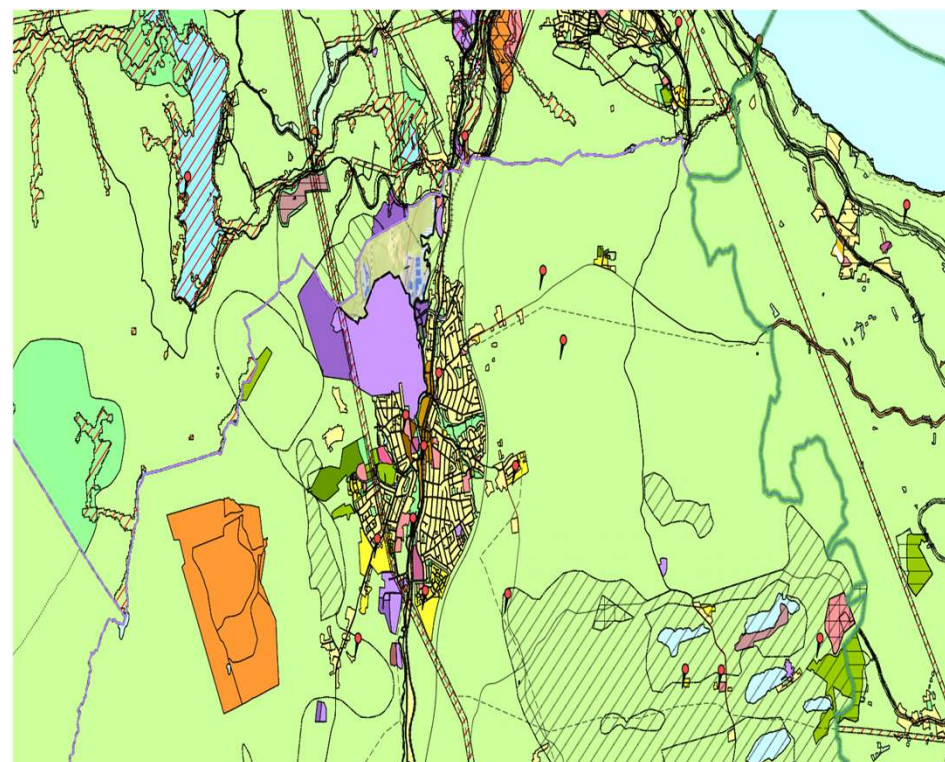
Med dette dannes et bedre grunnlag for **kunnskapsbaserte** prosesser, hvor aktørene, innenfor **lovens handlingsrom**, finner omforente løsninger til det beste for **fellesskapets interesser**.



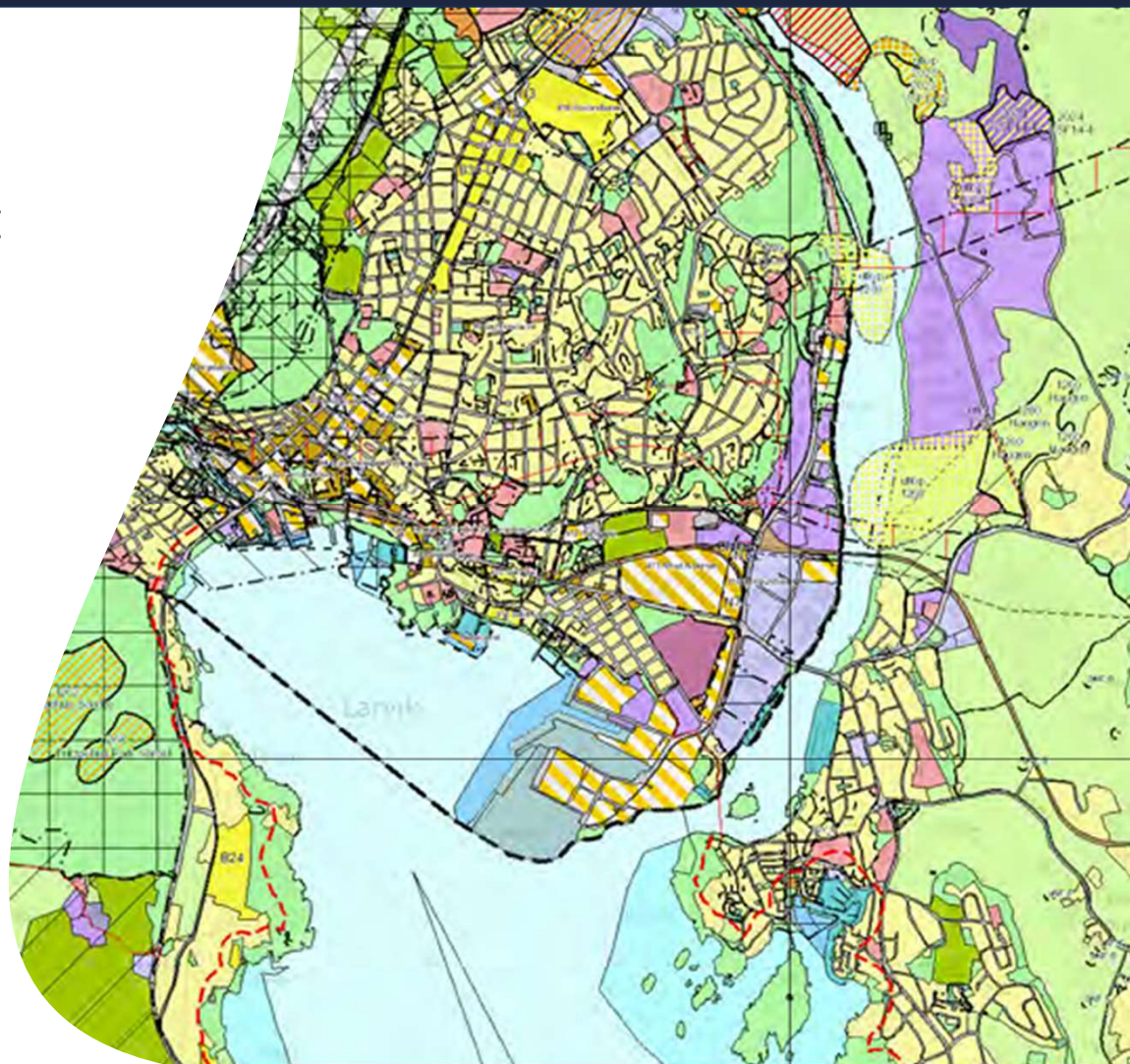
Når statsforvaltere fremmer innsigelse er dette først og fremst et symptom på at det ikke står bra til med den kommunale planleggingen. Dette bør interessere både Stortinget, KS og NHO. I stedet for å kritisere statsforvalter, bør det ropes etter mer støtte og midler til kommunene, slik at de kan bygge opp kompetanse og ta tilbake eierskap til planprosessene og styre arealbruken ut fra hva som er best for fellesskapets interesser. Utbyggerne bør også innse at den tilsynelatende korteste veien til mål, ofte er den minst effektive. De utbyggere og kommunene som følger spillereglene, og som forstår at planlegging skal skje i samspill mellom sektorer og interesser, bør også belønnes. Det er også det som ligger innbakt i plan- og bygningslovens system i dag. Diskuterer lovendringer bør vel diskusjonene først og fremst rettes mot å styrke posisjonen til de som følger opp lovgivers intensjoner, og ikke motsatt?



- 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 som grunnlag for fremtidig arealbruk?
  - 9 av 10 reguleringsplaner er initiert av private. Hvor mange følger opp kommuneplanens arealdel?
  - Kommunene innvilger 15.000 dispensasjonssøknader hvert år



- Kommuneplanens arealdel:
  - Om det skal bygges
  - Hvor skal det bygges
  - Hva det skal bygges
- Reguleringsplanen:
  - Hvordan det skal bygges



- Pbl. § 11-5 Kommuneplanens arealdel

*Kommuneplanens arealdel skal angi **hovedtrekkene** i arealdisponeringen og rammer og betingelser **for hvilke nye tiltak og ny arealbruk** som kan settes i verk, samt **hvilke viktige hensyn som må ivaretas** ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.*

- Fra forarbeidene:

*Arealdelen er et verktøy til å gjennomføre samfunnsdelen. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være **tilstrekkelig fleksibel** slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør holdes på et **relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer**. Dette gjelder spesielt innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg.*

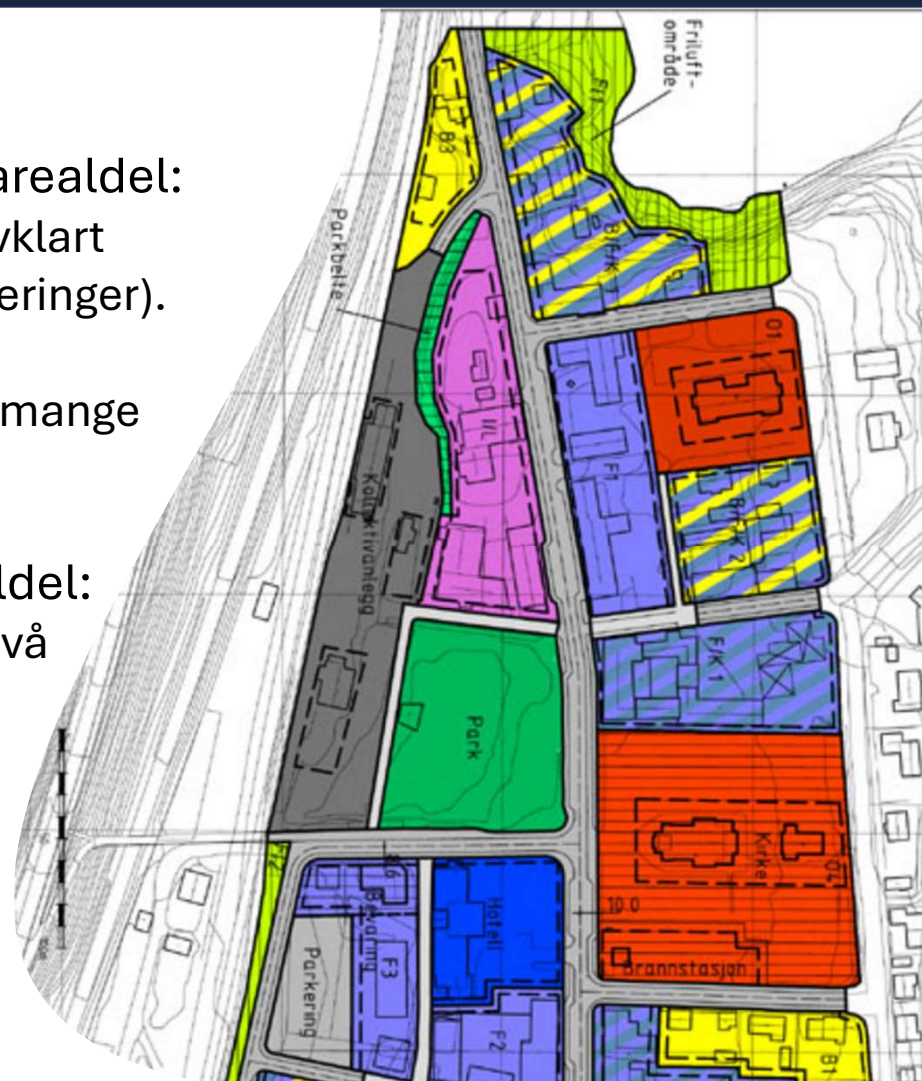
## Utfordringer i dagens kommuneplaner

| # | Kategori                 | Beskrivelse                                       |
|---|--------------------------|---------------------------------------------------|
| 1 | Uhjemlede bestemmelser   | Bestemmelser som mangler nødvendig lovhjemmel     |
| 2 | Uklare bestemmelser      | Bestemmelser med potensial for tolkningsproblemer |
| 3 | Unødvendige bestemmelser | Bestemmelser uten et konkret behov med videre     |
| 4 | Uegentlige bestemmelser  | Bestemmelser som gjentar lovbestemte krav         |

*Tabell 1: Kategorisering av bestemmelser*

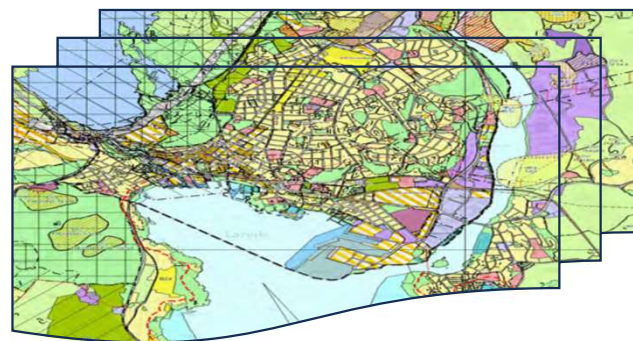
- **§ 12-3 – Detaljregulering**
- Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.
- Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter 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.

- Planforslag i samsvar med kommuneplanens arealdel:
  - Konsekvensutredning på overordnet nivå har avklart viktige hensyn og interesser (alternative lokaliseringer).
  - Politisk avklart at det kan bygges.
  - 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.
  - Planprosessen vil nødvendigvis ta lengre tid og forslagsstiller bør ikke ha for store forventninger om positivt vedtak.



- [Særlig om pbl. § 1-5](#) andre ledd:
- *Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.*

Hvordan brukes denne bestemmelsen?



«Planstabling»

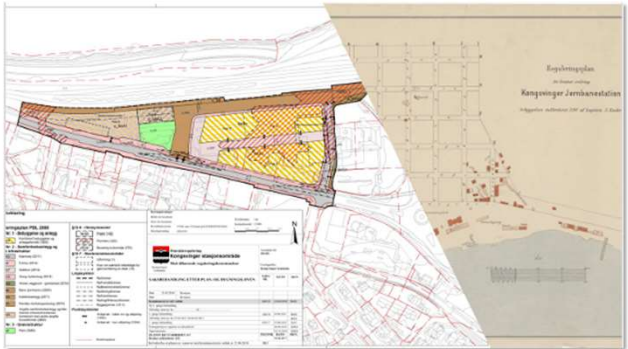
Eksempel:

### § 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

- «Plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd angir en ren tolkningsregel. For å avklare om det foreligger motstrid, må planene først bli tolket. Derneft må man avklare om det foreligger «motstrid» mellom de ferdigtolkede planene. Motstrid foreligger når to eller flere planer, ferdig tolket, angir uforenlige krav for et og samme forhold. Dersom det foreligger motstrid, følger det direkte av loven at ny plan går foran eldre plan, uavhengig av planhierarkiet. Det rene tilfellet av motstrid er når ny plan angir et annet arealformål enn det som følger av eldre plan, for eksempel slik at lovlig arealbruk blir endret fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse.»

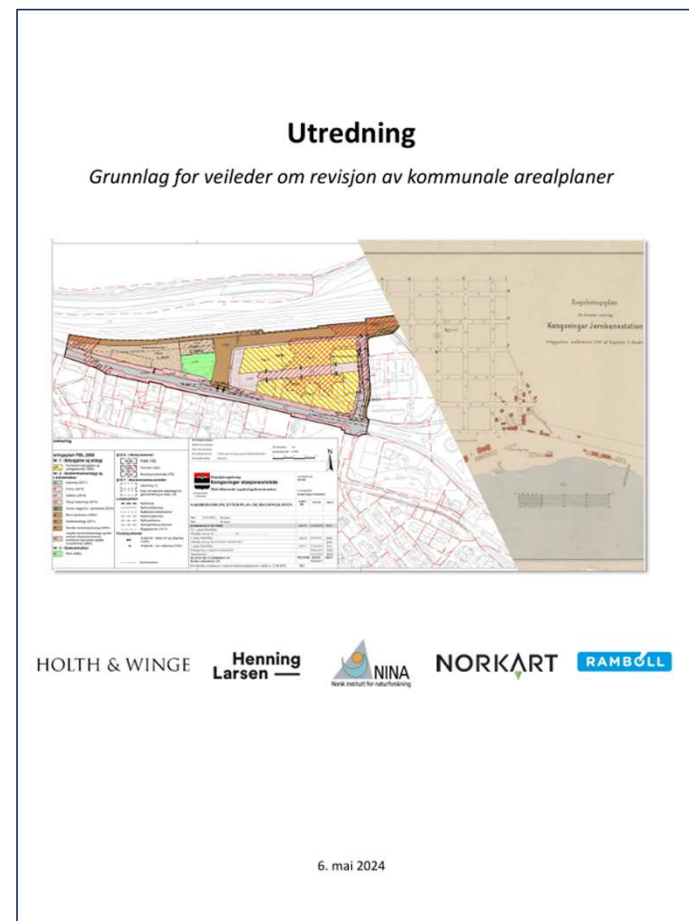
**Utredning**  
Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE Henning Larsen NINA NORKART RAMBOLL

6. mai 2024

«Som et supplement til hovedregelen om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan, følger det av § 1-5 andre ledd at kommunen i den nye planen kan fastsette noe «annet». Vi får da spørsmålet om hva annet kommunen lovlig kan fastsette. Eter vårt syn gir loven bare hjemmel til å fastsette at eldre arealplan i sin helhet skal gjelde foran ny arealplan. Kommunen kan for eksempel i arealdelen til kommuneplanen fastsette at en eldre reguleringsplan ene og alene skal utgjøre plangrunnlaget for det regulerte området. Reguleringsplaner er resultat av en omfattende prosess, med blant annet medvirkning og utredning, slik at det som et klart utgangspunkt ikke skal være nødvendig at arealdelen til kommuneplanen kommer inn som et supplerende eller utfyllende plangrunnlag.»



Holth & Winge

DEL 2

# Planvask



## Tre typer planvask

### Kategori 1

#### Arealplaner med utbyggingsreserver

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

### Kategori 2

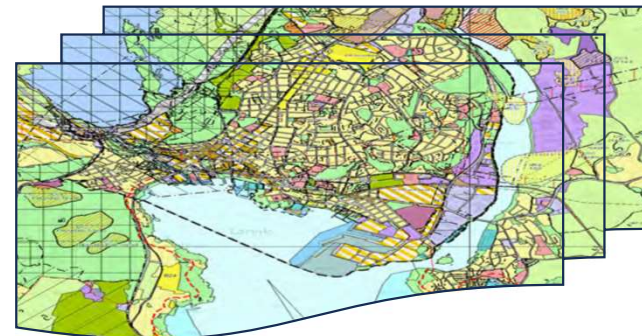
#### Gjennomførte arealplaner

Mål: Endre/oppheve ikke-fungerende planer.

### Kategori 3

#### Arealplaner som er utgått/erstattet

Mål: Oppheve planer uten rettsvirkninger.



**Kategori 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.

## 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.

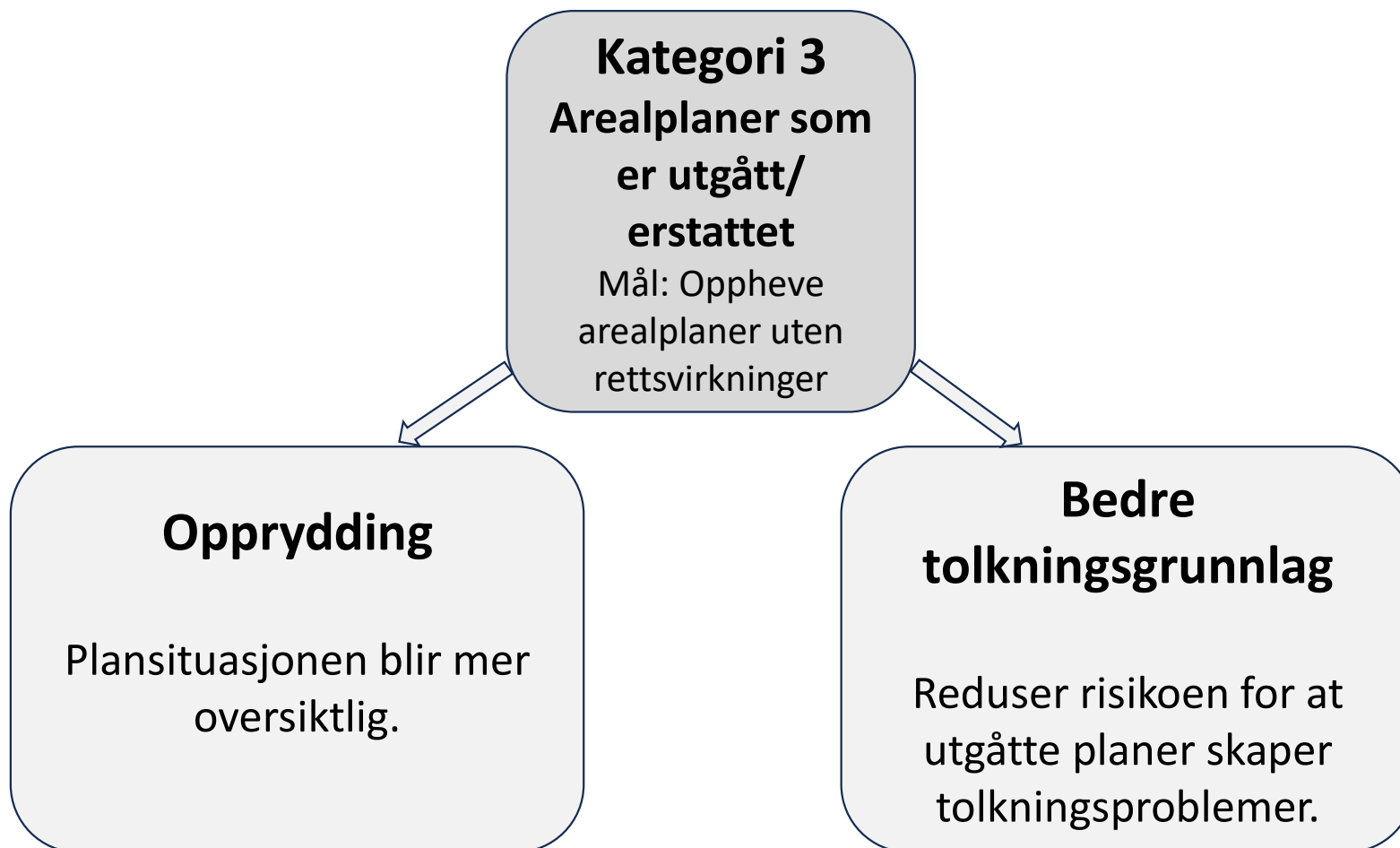
### Rettferdighet og likebehandling

Oppdaterte planer reduserer faren for vilkårlig skjønn og usaklig forskjellsbehandling.

### Redusere behov for dispensasjoner

Oppdaterte planer reduserer behovet for dispensasjoner.

## Kategori 3 – Utgåtte/erstattede planer



- Hva forventer Regjeringen når det gjelder kommunenes plangrunnlag?

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

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om **tidligere vedtatt arealbruk** svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å **ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer** som ikke lenger er like aktuelle.



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

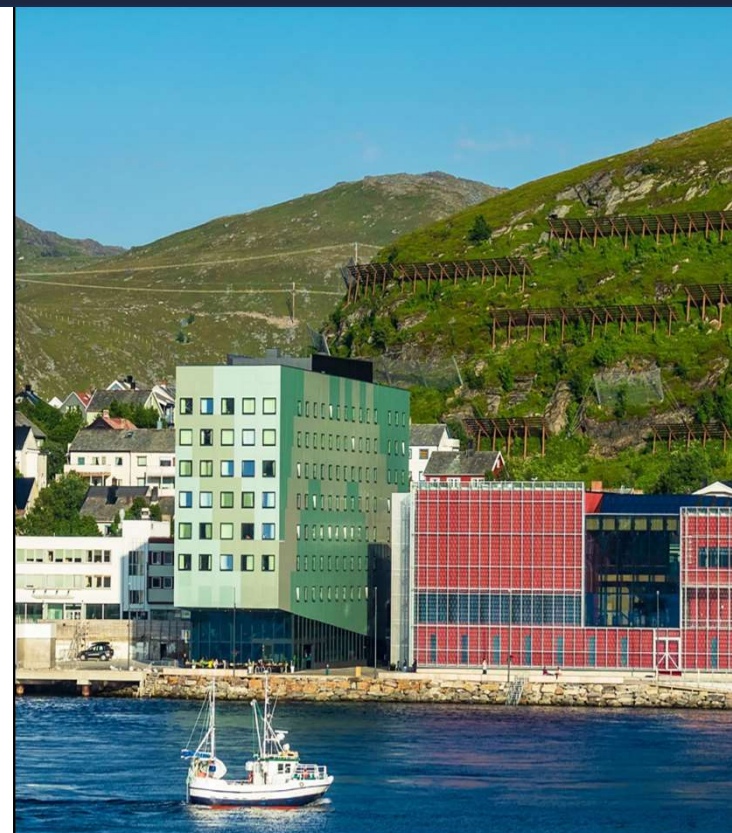
Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



Kommunal- og distriktsdepartementet

KDD Tolkningsuttalelse | Dato: 15.05.2025

*Kommunene plikter å ha oppdaterte planer som er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Det innebærer at en kommune kan bli møtt med innsigelse hvis den vedtar at en eldre plan som er i strid med nasjonale og regionale interesser ved motstrid skal gå foran den nye kommuneplanen som planvedtaket gjelder.*



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



Kommunal- og distriktsdepartementet

- Norkart og Holth & Winge har gjennomført en kartlegging av utbyggingsreserve i Alstahaug kommune.
- Alstahaug kommune har en realiseringsgrad på 47 %.
- En samlet realisasjonsgrad på 47 % indikerer at det er noe misforhold mellom vedtatte arealplaner og reelt utbyggingsbehov. Utbyggingsreserve fritidsboliger 73%.
- **Konklusjon:**  
Samlet sett er det vår anbefaling at administrasjonen bør vurdere en nærmere evaluering av arealplansituasjonen, med henblikk på å treffe de formelle vedtak som eventuelt er nødvendige for at arealplansituasjonen skal bli mest mulig oppdatert. En slik evaluering bør være politisk forankret.

| Utbyggingsformål         | Utbyggingsreserve       | Realiseringsgrad |
|--------------------------|-------------------------|------------------|
| 10 938 388m <sup>2</sup> | 5 792 088m <sup>2</sup> | <b>47 %</b>      |

| Arealdekke               | Areal som andel av total utbyggingsreserve (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Myr og våtmark – åpen    | 167 429                                                      |
| Myr og våtmark – tresatt | 22 640                                                       |
| Fulldyrka jord           | 262 373                                                      |
| Innmarksbeite            | 92 004                                                       |
| Overflatedyrka jord      | 4 967                                                        |

## 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.*
- Er det udemokratisk å oppheve tidligere kommunestyrevedtak?
- Hvis man ville verne jorda, måtte man gjort dette i 2014?
- Kan man ikke bare si stopp?



- 18 år gammel reguleringsplan 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 landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) er difor ingen enkel sak.*
- To representanter stemte for å se på planen på ny:  
*Resten meinte ein ny behandling av ein godkjent reguleringsplan ville vere urettferdig mot grunneigaren som har kjøpt området i god tru.*
- Er det relevant at grunneiere anser en reguleringsplan som «penger på bok»?
- Er det ingen enkel sak å tilbakeføre til LNFR?

- Reguleringsplan som tilrettelegger for utbygging av 60 hytter.

Hallingdølen 10. september 2022:

«Anne Kari Eriksen fekk temperaturen i vêret med framlegget sitt om å ta ut tre hyttetomter av 60 i planen. Grunngevinga var omsyn til villrein og myr.»

- Mange kommuner er svært forsiktige med å frata grunneiere utbyggingsmuligheter...

Anne Kari Eriksen (Sp) i Nesbyen kommunestyre.  
ARKIVFOTO: ARNE OLE LINDAHL



## Uro i kommunestyret i Nesbyen

Ifølge Hallingdølen 31. august blei det høg temperatur i kommunestyret i Nesbyen då reguleringsplanen for Eidalsmarka2 var oppe til behandling. Anne Kari Eriksen fekk temperaturen i vêret med framlegget sitt om å ta ut tre hyttetomter av 60 i planen. Grunngevinga var omsyn til villrein og myr.

Bård Heio (H) brukte hard retorikk og herskertechnik for å få ho inn i flokken. Anne Kari Eriksen fekk verkeleg erfare at det er vanskeleg å vera kjerringa mot strau- men i lokalpolitikken. Påstanden min i Hallingdølen om at lokalpo- litikarar er pressa i utbyggingssak- ker, har også fått god støtte i ein ny rapport som KS har bestilt.

Tittelen på rapporten er «Bære- kraftig arealbruk innefor rammen av lokalt selvstyre».

Rapporten er laga av Holth & Winge, Norsk institutt for natur- forskning og OsloMet. Det blir mel- lom anna vist til ei undersøking som blei gjort i 2018. I denne un- dersøkinga- «EVAPLAN»- viste det seg at naturomsyn ofte tapar

for utbygging og næringsutvikling. Det er fem hovudgrunnar til dette:

1. Natur har svakt rettsvern.
2. Det er uklare grenser for lokalt sjølvstyre i arealplanlegginga.
3. Det er svake kontrollmekanis- mar i arealprosessar.
4. Det er manglande verktoy for vurdering av sumverknadar av arealutviklinga.
5. Det er mangel på kapasitet og kompetanse i kommunane.

Konklusjonen i rapporten er at arealforvaltninga går feil veg i for- hold til vedtatte mål frå Stortinget. Resultatet er store klimautslepp og naturtap. Etter at Regjeringa Sol- berg vengekdipte statsforvaltarane og flytta den viktige planavdelinga

over til Kommunaldepartementet har kommunane i praksis all makt over arealforvaltninga. Det kjem fromme føringsbrev frå statsfor- valteren, men det påverkar i liten grad lokalpolitikarane.

Nesbyen har bygd mange hytter dei siste åra, og den naturen folk kjem for å oppleve har for ein stor del blitt bygd ned. Nye utbyggingar er klare for vedtak. Då nabo-områ- det til Eidalsmark 2, Botstjernli i si tid vart bygd ut, vart det sagt «hit og ikkje lenger». Men kommunen har ikkje sett nokon blå strek, eller ei definert markagrense, for kor langt i fjellet det kan byggjast. Dette er gløymt for lengst. Den så- kalla fortettinga i Eidalsområdet er kreativ språkføring. Å bygge 60 nye hytter i dette området fører til rasering av området, naturtap og klimautslepp. Kommunen har flei- re planar for vidare hyttebygging. Me får håpe at fleire enn Anne Kari Eriksen tør å stå i stormen og ar- gumentere for natur og klima.

Martin Lindal,  
Naturvernforbundet i Buskerud

“

Anne Kari Eriksen fekk verkeleg erfare at det er vanskeleg å vera kjerringa mot strau- men i lokalpolitikken.

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 milliardsøksmål om de ikke får bygge ut alt

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

Dokument nr. 15:243 (2022-2023)

Innlevert: 27.10.2022

Sendt: 27.10.2022

Rette vedkommende: Kommunal- og distriktsministeren

Besvart: 03.11.2022 av kommunal- og distriktsminister Sigbjørn Gjelsvik



### Spørsmål

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

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

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



### Svar

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

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

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

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

- Frem til det er gitt tillatelse etter lovens byggesaksdel, står kommunene helt fritt til å oppheve eller endre vedtatte reguleringsplaner.
- Dette beror utelukkende på et planfaglig skjønn og lokalpolitiske prioriteringer.
- Slike beslutninger må bygge på kunnskap om konsekvensene av å beholde eller tilbakeføre utbyggingsområdet.
- Det skal helt ekstraordinære forhold til for at en kommune blir holdt erstatningsansvarlig.
- Resten er opp til kommunene...

**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.

Takk for meg!

