

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Advokat Gunnar Høverstad  
Advokat Olav Føllesdal  
Advokat Kjetil Chr. Garder  
Advokat Johannes Kleppe

Advokatfullmektig Frode S. Jørgensen  
Advokatfullmektig Lisbeth Sefaniassen Eide

Deres ref.:

Vår ref.: 4857

Sandvika: 04.11.2015

## **UTTALELSE TIL HØRINGSNOTAT OM FORENKLINGER I PLANDELEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Høringsfrist 15. november 2015

### **INNLEDNING**

Sandvika Advokatkontor har de siste årene bistått en lang rekke klienter med problemstillinger som knytter seg til plan- og bygningsloven. I de aller fleste tilfellene springer problemstillingene ut av kommunenes planregime. Det er planproduktet som gjerne er hovedproblemet, enten slik at planene innbyr til tolkningstvil, eller at kommunen ønsker å oppnå et resultat som det ikke er hjemmel for i planen.

Den store floraen av reguleringsplaner fra eldre tidsperiode er spesielt problematiske siden mange planer var beregnet på å skulle benyttes én gang, nemlig ved utbyggingen. Få planer var fremtidsrettet og egner seg dårlig som styringsmiddel i moderne tid. Dessuten er det benyttet begreper som til dels har gått ut av bruk og man må ty til eldre lovverk for å forstå planinnholdet.

Mange kommuner har forsøkt å gi de gamle reguleringsplanene et mer presist innhold ved å gi supplerende regler i sine kommuneplaner. Dette medfører at man må sammenholde to sett plandokumenter for å finne den reguleringsmessige status for en eiendom. Dette er komplisert. Med disse innledende bemerkningene har vi nedenstående synspunkter på noen av problemstillingene som tas opp i departementets høringsnotat.

### **FORSLAG OM AVSKJÆRING AV PLANINITIATIV I OPPSTARTMØTE**

Vi finner at forslaget vil svekke eiendomsretten i betydelig grad og er derfor svært betenkelig. Hensikten med forslaget er sikkert den beste, nemlig at verken kommunen eller de private forslagsstillere skal behøve å arbeide med planinitiativ som er helt urealistiske.

Grunneiere og tiltakshavere blir imidlertid ofte møtt med bestemmelser til kommuneplanens arealdel om plankrav eller at det omsøkte tiltak ikke kan behandles som mindre endring av plan. Dersom grunneier følger opp ved faktisk å sette frem forslag til plan eller planendring, blir det direkte ulogisk om forslaget blir avskåret direkte ved oppstartmøtet. Man blir avkrevd en plan, men blir nektet å få den behandlet. I noen tilfeller er bakgrunnen for det private planforslaget nettopp en konflikt med kommunens administrasjon. Poenget med å fremme et privat planforslag vil i så fall være å bringe konflikten opp på det politiske nivå.

Vårt forslag er at dersom administrasjonen mener at et planforslag skal avskjæres skal forslaget uansett begrunnelse fremlegges for politisk organ innen for eksempel 12 uker.

### **FORSLAG OM ENKLERE REGLER FOR OPPHEVING AV PLAN**

Vi støtter forslaget om betydelig enklere prosess ved opphevelse av gamle og utdaterte reguleringsplaner. I mange tilfeller er den eldre reguleringsplanen overhodet ikke fulgt opp eller er fraveket i betydelig grad. Man skal imidlertid være oppmerksom på at ved opphevelse går området over til å bli uregulert. Dermed innføres kommuneplanens plankravbestemmelse slik at området må planlegges på nytt før det kan utføres tiltak. I områder som i stor grad allerede er bebygget kan det ikke forventes at private interesser skal oppfylle et slikt plankrav. Forslaget bør derfor følges opp med en enklere adgang til å dispensere fra plankrav fastsatt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

### **FORSLAG OM ENKLERE REGLER FOR ENDRING AV PLAN**

Vi støtter også forslaget om å innføre en videre adgang til å gjøre mindre endringer av planer. Vi vil gå enda et skritt lenger. Slike endringsønsker settes gjerne frem av private interesser. Man kan jo ikke "søke" om planendring slik man søker om byggetillatelse. Endringsønsker fra private har dermed en tendens til å bli liggende ubehandlet i kommunene. Vi foreslår at det skal være adgang for private til å søke om mindre endring av reguleringsplan og at kommunen skal avgjøre søknaden innen en frist. Dersom den omsøkte endringen avslås bør det være klageadgang til politisk organ i kommunen. Det bør også lovfestes at dersom søknad om mindre planendring støttes av alle berørte grunneiere og brukergrupper skal søknaden godkjennes. Kommunen vil fortsatt ha sin styringsrett i behold ved at endringer som har uønskede konsekvenser i et overordnet eller langsiktig perspektiv eller skaper uønsket presedens ikke kan aksepteres som "mindre" endring.

### **FORSLAG TIL ENKLERE BESTEMMELSE OM DISPENSASJON**

Vi er enige i at dispensasjonsadgangen har blitt for streng. Spesielt i forhold til gamle og utdaterte planer er det stort behov for å ty til dispensasjonsmuligheten for å komme frem til et fornuftig resultat. Den strenge dispensasjonsbestemmelsen kan også gi de som klager en ufortjent sterk posisjon.

Vi mener likevel at man i større grad bør bygge videre på lovens nåværende formulering som man har vent seg til i forvaltningen og der det begynner å utvikle seg en praksis.


Departementets forslag blir for utflytende. De største problemene knytter seg til nåværende lovs krav om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det

oppstår gjerne tvil om hva slags fordeler som er relevante i dispensasjonssammenheng. Ofte oppstår det ingen ulemper, men det er heller ingen relevante fordeler. Vi foreslår at § 19-2 annet ledd første punktum beholdes, men at annet punktum enten strykes eller omformuleres slik: "Dersom det oppstår ulemper ved dispensasjonen må fordelene være klart større etter en samlet vurdering". Dermed begrenses fordels- og ulempevurderingen til de tilfellene der kommunen mener det oppstår ulemper.

I denne sammenheng nevnes de tilfellene der kommunen ganske sent i saksbehandlingen finner ut at det skulle vært søkt om dispensasjon. Dermed nullstilles hele saken og man må begynne søknadsprosessen på nytt med nye frister for varsling og vedtak. Mange ganger er det mer enn tilstrekkelig at ansvarlig søker gir en tilleggsredegjørelse for å begrunne dispensasjonen uten at naboene varsles om igjen. Kommunene er lite flinke til å gjøre bruk av § 19-1 om at nabovarsel kan unnlates. Det er selvsagt grenser for hvor detaljert en lovtekst kan gjøres for å avskjære ufornuftig praksis. Vi nøyer oss derfor med å vise til forskriftshjemmelen i § 19-2 siste ledd.

Et annet dispensasjonsforhold som volder atskillig problemer er dispensasjon fra kravet i § 18-1 om å fornye/forbedre/utvide kommunaltekniske anlegg. For å unngå å bli konfrontert med kravet når tiltakshaver søker om byggetillatelse, må tiltakshaver huske på å søke om dispensasjon. Vi forslår å snu regelen slik at kommunen må gi et konkret pålegg dersom det stilles krav om at gammel infrastruktur må forbedres eller skiftes ut. Dermed slipper tiltakshaver å gå i den "fellen" at det må søkes om dispensasjon.

Med hilsen  
Sandvika advokatkontor DA

  
Frode S. Jørgensen  
advokatfullmektig