



# Nytt fra sivilombudsmannen

Landskonferansen i plan- og bygningssrett

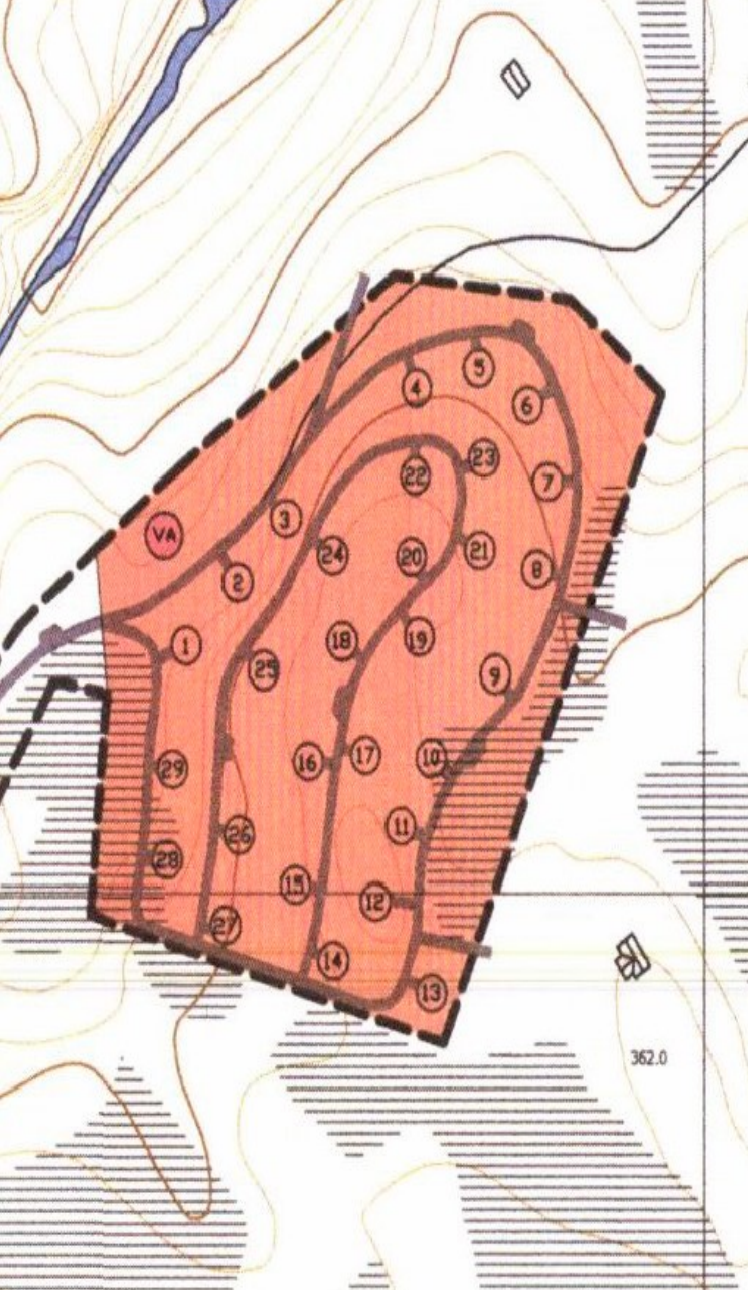
# Aktuelle saker

1. Krav til bestemmelse om utnyttelsesgrad i arealplan (2019/1839)
2. Dispensasjon fra plankrav i kommuneplan (2019/4292)
3. Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område (2018/4760)
4. Rettslig klageinteresse – etablering av landbruksvei(2019/4519)
5. Klageorganets kompetanse – Hva er «saken» i fvl. § 34 (2019/1123)
6. Systematisk undersøkelse: dispensasjoner i strandsonen (SOM-2019-4028 Mandal kommune, SOM-2019-4817 Kragerø kommune, SOM-2020-989 Askøy kommune)

# 2020 så langt

- 3 000 nye klagesaker
- 2 900 avsluttede saker
  - 64 % avviste saker
  - 36 % realitetsbehandlede saker
    - 126 undersøkelser
    - 78 saker avsluttet med kritikk/henstilling om ny vurdering





# 1. Krav til bestemmelse om u-grad i arealplan

SOM-2019-1839 – Fylkesmannen i Rogaland/ KMD

- **Faktum**

- Søknad om tilbygg til hytte i Sauda kommune
- Verken kommuneplan, kommunedelplan eller bebyggelsesplan inneholdt en bestemmelse om bestemt grad av utnyttning.
- Fylkesmannen avslo søknad om tilbygg fordi planen ikke hadde «rettslig virkning som grunnlag for søknad om byggetillatelse».

- **Spørsmål og svar**

- Var det rettslig grunnlag for å avslå søknad om oppføring av tilbygg fordi det ikke var bestemmelse om bestemt grad av utnyttning i bebyggelsesplanen?
  - I denne konkrete saken: Nei.

# 1. Krav til bestemmelse om u-grad i arealplan

SOM-2019-1839 – Fylkesmannen i Rogaland/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet

- **Begrunnelsen**

- Utgangspunkt: plan- og bygningsloven § 21-4: [Kommunen skal gi] «*tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*»
  - Kan man si at et plankrav ikke er oppfylt når det mangler bestemmelse om grad av utnytting?
- Regulering av grad av utnytting en sentral del av plan som skal gi grunnlag for bygging.
- KMD:
  - En reguleringsplan uten grad av utnytting er ingen fullstendig plan, og kan altså ikke gi grunnlag for utbygging.
  - Må ikke være angitt etter metodene i byggteknisk forskrift. Beror på konkret tolkning av planen.
- Ikke rettskildemessig dekning for å oppstille et absolutt minstekrav om at graden av utnytting må være fastsatt for å gi byggerett.
- Men: rammene for bruken av arealet må være tilstrekkelig klarlagt for at en plan skal gi byggerett.

# 1. Krav til bestemmelse om u-grad i arealplan

SOM-2019-1839 – Fylkesmannen i Rogaland/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

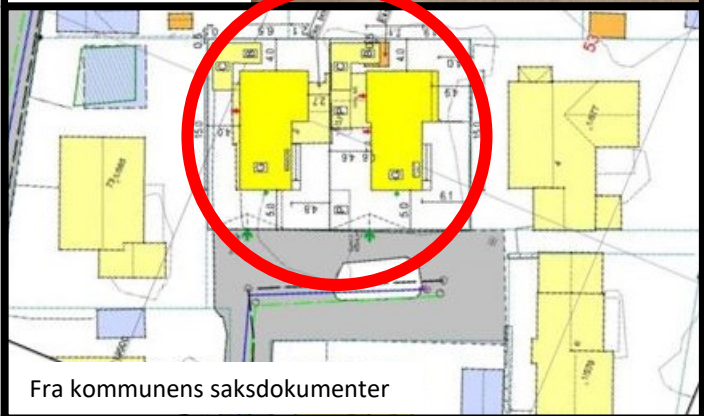


- **Den konkrete saken**

- Arealbruken var tilstrekkelig klarlagt.
- Bindende plassering angitt ved punktfeste.
- Andre bestemmelser om utforming, f. eks høydebestemmelser.
- Kommunen hadde tatt eksplisitt stilling til at det ikke skulle være begrensninger på tomteutnyttelse.



Google street view



Fra kommunens saksdokumenter



Fra kommunens saksdokumenter

## 2. Dispensasjon fra plankrav i kommuneplan

SOM-2019-4292

### • Faktum

- Rive enebolig, fradele og oppføre to boliger i uregulert, men bebyggt område.
- Kommuneplanen inneholder plankrav for alle tiltak i Klepp kommune.
- Kommunen og Fylkesmannen ga dispensasjon fra plankravet.

### • Spørsmål og svar

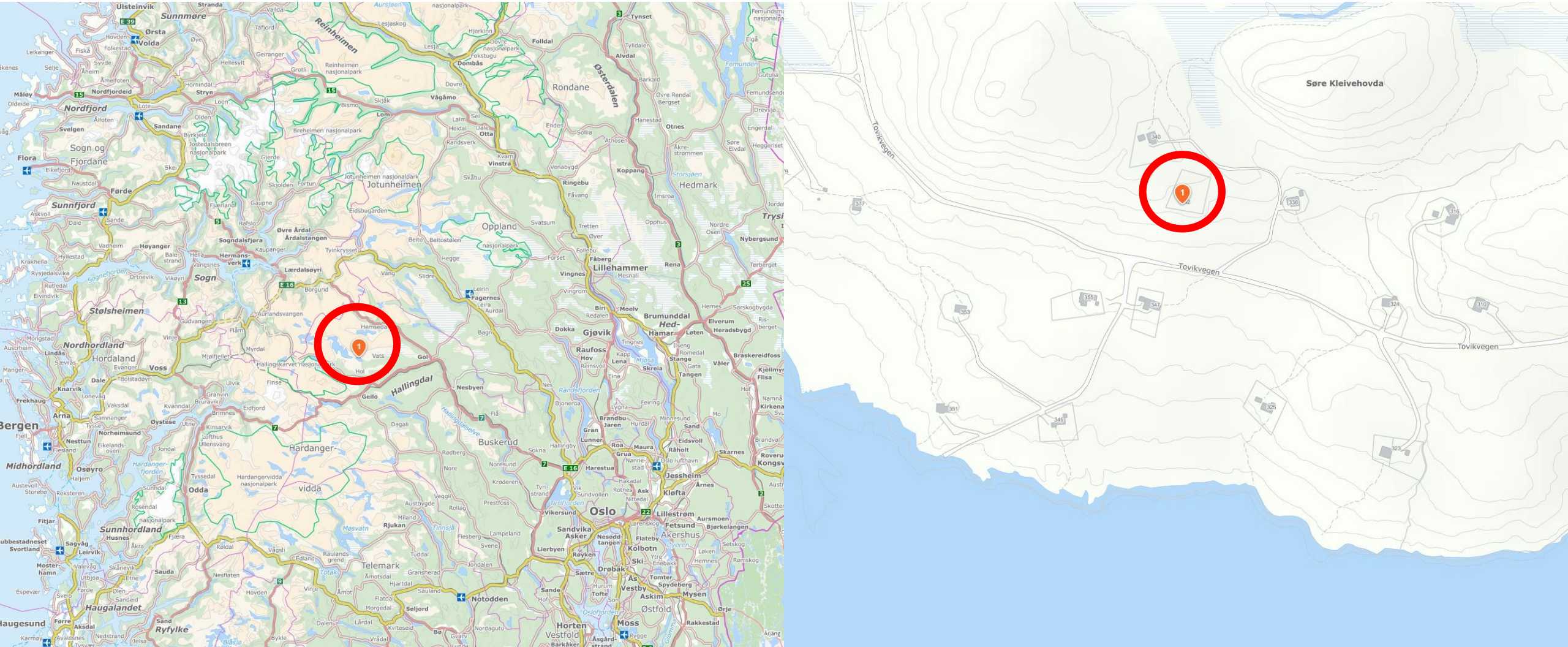
- Var vilkårene for dispensasjon oppfylt, jf. pbl. § 19-2?
  - Nei → ba om ny vurdering

### • Begrunnelse

- Tvil om FMs vesentlighetsvurdering
  - Åpner for annen utnyttelse av eiendommen - boligområde med 40 eiendommer med samme størrelse og karakter.
  - Reg.plan vil bl.a. kunne avklare: om planområdet skal utvikles og utnyttes på en annen måte enn tidligere, om det skal åpnes opp for fradeling og fortetting, hvordan og i hvilken grad fortetting skal gjennomføres.
  - Hensynet til åpen og demokratisk prosess.
- Tvil om FMs fordel-/ulempevurdering
  - Vurderingen må knyttes til fordeler og ulemper ved å dispensere fra plankravet. Fordeler og ulemper ved selve tiltaket er ikke relevant.

# 3. Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område

SOM-2018-4760 – villrein på Hardangervidda  
Oppfølging av SOM-2017-1346







### 3. Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område

SOM-2018-4760 – villrein på Hardangervidda

Oppfølging av SOM-2017-1346

- **Faktum**

- Kommunen ga dispensasjon til oppføring av hytte i randområdet for villrein.
- LNF-område – eksplisitt ikke tillatt med bygging av ny fritidshus, boliger..mv
- Fylkesmannen i Buskerud klaget. Fire faginstanser var negative.
- Settefylkesmannen i Oslo og Akershus mente vilkårene for dispensasjon var oppfylt.

- **Spørsmål og svar**

- Var fordelene «klart større» enn ulempene? Var hensynene relevante?
  - Nei

- **Begrunnelse**

- Utbyggerinteressen uten vekt her – ikke i tråd med hensynene planen skal ivareta
- Fradelingstillatelse fra 1991 er ikke vernet mot senere byggeforbud
- Kostnader til saksbehandling ikke relevant
- Hensynet til lokalt næringsliv og ønsket om å være «ja-kommune» ikke relevant
- Regionale, statlige og internasjonale rammer og mål, og fagmyndighetenes uttalelser ikke vektlagt tilstrekkelig

## 4. Rettslig klageinteresse – etablering av landbruksvei

SOM-2019-4519 - Fylkesmannen i Trøndelag

- **Faktum**

- Klager hadde allmenningsrett til seter og beite der landbruksvei skulle gå.
- Klagen på tillatelse til etablering av landbruksveien ble avvist pga manglende klageinteresse, jf. fvl. § 28 første ledd.

- **Spørsmål og svar**

- Var klagers tilknytning til området veien skulle anlegges tilstrekkelig til å få klagerett?
  - Ja

- **Begrunnelse**

- Konkret vurdering. Lav terskel. Tilstrekkelig at tiltaket får betydning for klagers rettigheter.
- Veien berørte klager ved at beitet ble berørt og ved at veien åpnet for mer trafikk som ville forstyrre dyrene.



## 5. Klageorganets kompetanse – hva er «saken» i fvl. § 34?

SOM-2019-1123 – Fylkesmannens kompetanse etter forvaltningslovens § 34

- **Faktum**

- Søkt om to tiltak: tilbygg + ny enebolig
- Kommunen ga dispensasjon for begge
- Fylkesmannen påklaget kommunens tillatelse til enebolig
- Settefylkesmannen omgjorde kommunens vedtak for begge tiltak

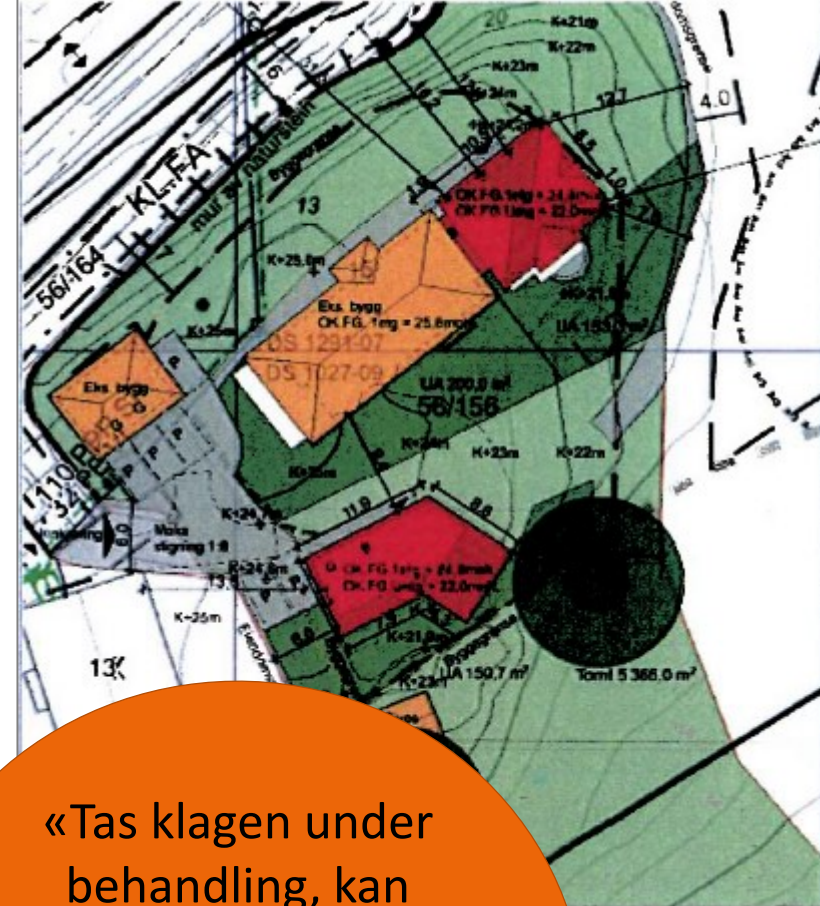
- **Spørsmål og svar**

- Hadde Fylkesmannen kompetanse til å avslå søknaden om disp. for tilbygget etter fvl. § 34?

➤ Nei

- **Begrunnelse**

- Kompetansen begrenset til «saken» etter fvl. § 34
- Hva er «saken»: konkret vurdering



«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av **saken** og herunder ta hensyn til nye omstendigheter.»



## 6. Undersøkelse av dispensasjoner i strandsonen

SOM-2019-4028 – Mandal kommune (nå Lindesnes)

SOM-2019-4817 – Kragerø kommune

SOM-2020-989 – Askøy kommune

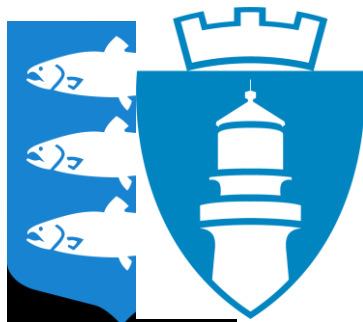
- **Bakgrunn**

- Mange dispensasjoner i strandsonen til tross for strengt regelverk.
- Ombudsmannen har sett behov for en bredere undersøkelse av kommunens praktisering.

## Dispensasjonspraksis 2016-2019



**Kragerø kommune**  
600 vedtak; 450 innvilget.



**Mandal (nå Lindesnes) kommune**  
181 vedtak; 174 innvilget.



**Askøy kommune**  
121 vedtak; 118 innvilget.



## X. Undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen

SOM-2019-4028 – Mandal kommune (nå Lindesnes)

SOM-2019-4817 – Kragerø kommune

SOM-2020-989 – Askøy kommune

### • Foreløpige resultater

- Det innvilges mange dispensasjoner i strandsonen.
- Stor variasjon i typen tiltak – fra nybygg til små endringer og VA-anlegg.
- Flertallet av vedtakene har manglende eller mangelfulle begrunnelser.
  - I mange vedtak skiller ikke kommunene mellom vilkårene for dispensasjon i § 19-2 andre ledd.
  - I mange vedtak er det lagt avgjørende vekt på utbyggers ønsker og behov.
- Flere dispensasjoner til tross for Fylkesmannens fraråding.
- Mange saker ser ikke ut til å være sendt Fylkesmannen
- Det foretas ingen «kan»-vurdering, jf. § 19-2 første ledd.



Besøksadresse: Akersgata 8, inng. Tollbugata | Postadresse: Postboks 3 Sentrum, 0101 Oslo  
Telefon +47 22 82 85 00 | Grønt nummer 800 80 039  
[sivilombudsmannen.no](http://sivilombudsmannen.no)