



Planvask

En presentasjon av

Kvam kommune

11. Juni 2025

HOLTH & WINGE

Fredrik Holth

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 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.



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

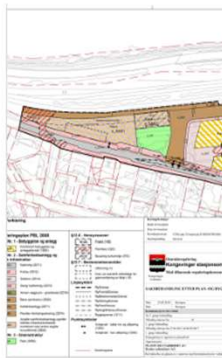
Meld kommunen på **politikerskolen!**

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

Utfordringer

6400 MOLDE.

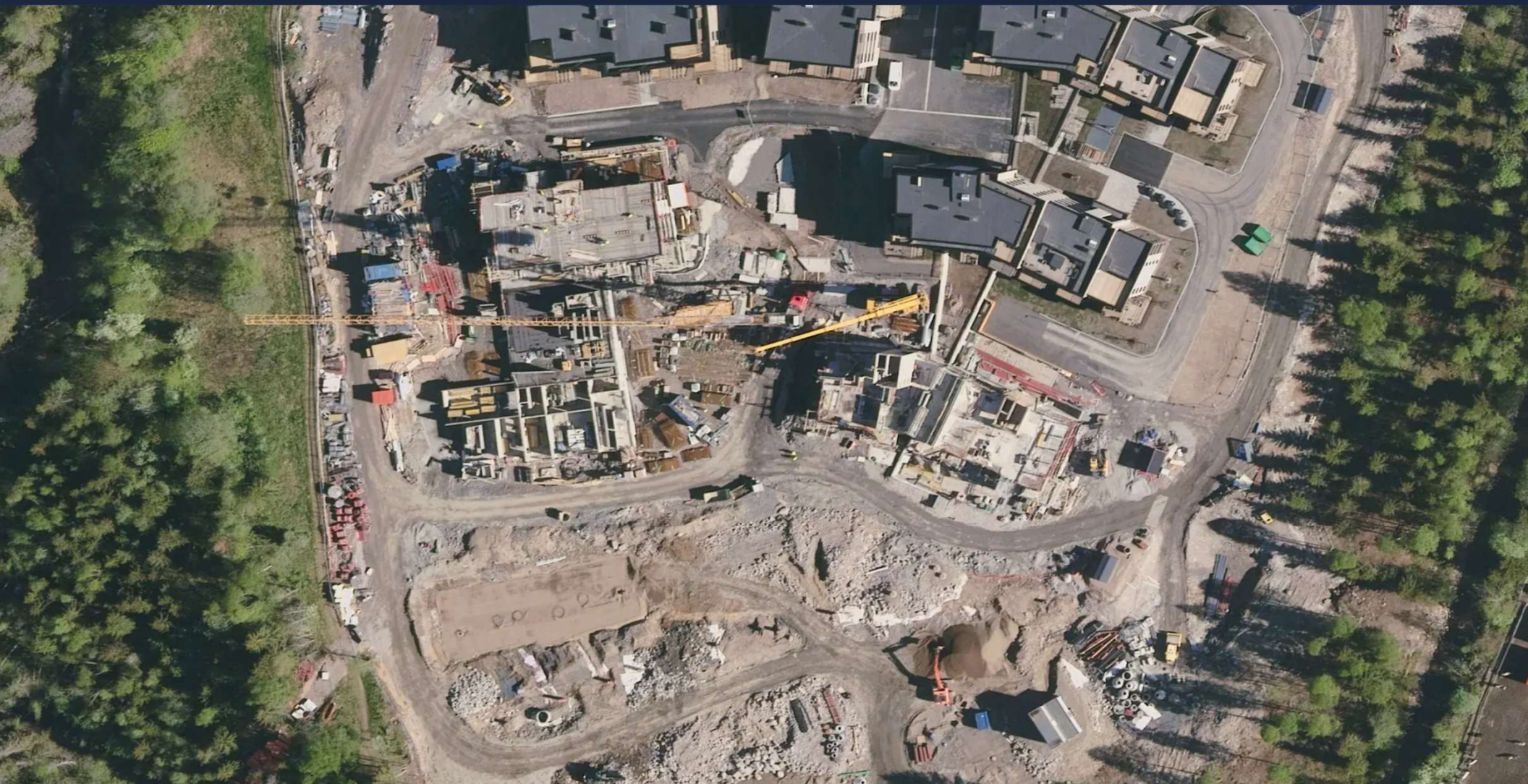
Telefon 072/51666.

Vil du bli kvitt bilvrak?

Dei i Hornindal kommune som vil bli kvitt bilvrak, kan henvende seg til TEKNISK KONTOR, innan fredag 11. mars kl. 16,00. Det er meininga at vraka skal køyrast på Hornindalsvatnet og dumpast gjennom isen.

Friluftsnemnda.

Utfordringer



Utfordringer

... og litt til ...



Utfordringer

... og litt til.



Utfordringer

The background of the slide is a dense, repeating mosaic of small, square aerial photographs. These photos show various landscapes, including urban areas with buildings and roads, agricultural fields, and natural terrain. The mosaic is composed of many different images, creating a complex, textured pattern that covers the entire slide area.

Systemsvikt og systemsvakheter

Skillet mellom juss og politikk

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 Renè Rafshol. Foto: Terje Holm

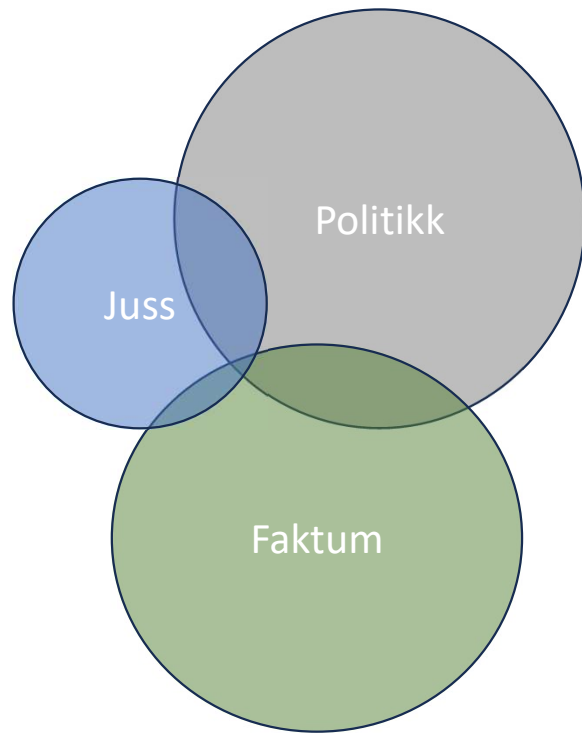
«Så det betyr at vi i Råde skal se på mulighetene som ligger innenfor dagens lovverk og bestemmelser. Men vi må også tørre å gjøre det beste for alle, derfor må vi skyve regelverket for å lykkes.

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!»

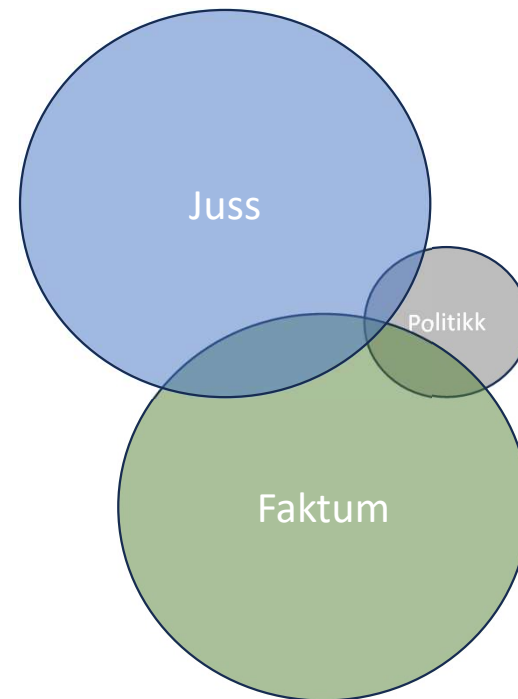
Ordfører i Råde, Renè Rafshol

Skillet mellom juss og politikk

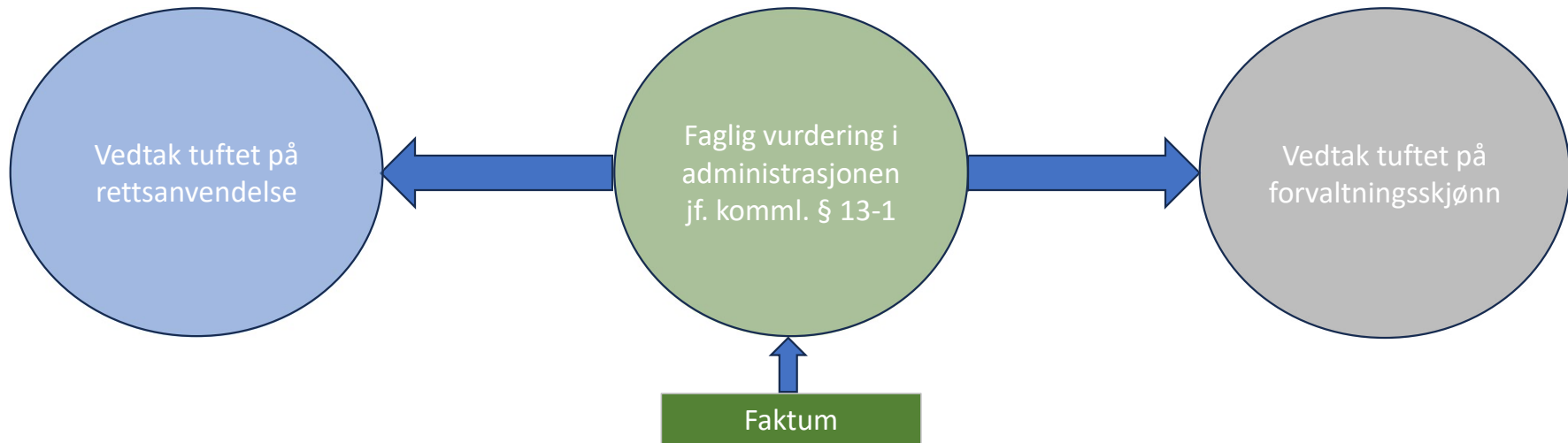
Plandelen



Byggesaksdelen



Skillet mellom juss og politikk



- Faglig skjønn kan danne grunnlag for rettslige vurderinger eller politiske prioriteringer
- Med dette oppstår skillet mellom juss og politikk i arealforvaltningen.
- Skillet har betydning for blant annet:
 - Fastleggelse av forvaltningens handlingsrom og begrensninger
 - Rolle- og ansvarsfordeling
 - Overprøving og kontroll av forvaltningens vedtak

Skillet mellom juss og politikk

Juss

Myndighet som utøves på vegne av Stortinget.

Kun lov til å legge vekt på hensyn innenfor rettsgrunnlaget.

Presedens og usaklig forskjellsbehandling er ikke relevant.

Full overprøving av statsforvalter. Lokalt selvstyre ikke relevant.

Politikk

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.



Planvask - bakgrunn

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

En analyse av m



HOLTH

FOU-rap

Jun



Juridisk utredning for Klimautvalget 2050



*Juridiske styringsmidler for å oppnå
målet om et lavutslippssamfunn*

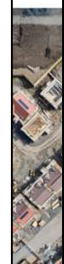
Utarbeidet av
Holth & Winge AS

1

Dispensasjoner fra arealplaner etter

g bygn

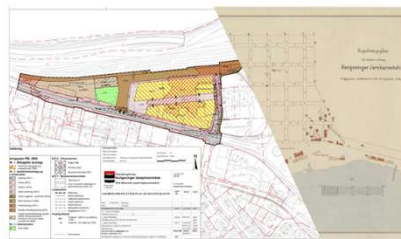
til at d
ioner, s



GE

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE

Henning
Larsen



NORKART



6. mai 2024

EVALUERING AV LOV- OG
FORSKRIFTEMDRINGER 2017/2018



Prop. 149 L
(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

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

Utredning overlevert Kommunal- og distriktsdepartementet, desember 2022.

HOLTH & WINGE



Henning
Larsen

1

Planvask vil si at kommunene foretar en gjennomgang av vedtatte arealplaner for å sikre et plangrunnlag som er oppdatert med hensyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk.

Bakgrunn



Regjeringen.no

Søk

Tema ▾ Dokument ▾ Aktuelt ▾ Departement ▾

Forsiden • Aktuelt ▾ • Nyheter

Øker støtten til kommunal planlegging for natur

Nyhet | Dato: 10.01.2024

Regjeringen øker støtten til kommunal arealplanlegging for natur med 50 millioner kroner, og åpner nå også for tilskudd til kommuner som vil gjennomføre planvask for å ivareta naturverdier.

Planlagt hyttebygging truer naturskogen

Over 300 kvadratkilometer av den mest verdifulle skogen vår kan forsvinne. For første gang vet vi hvor det er naturskog som er planlagt utbygd.



[Reidar Gregersen](#)
Journalist og fotograf

Vi rapporterer fra Engerdal

Publisert i dag kl. 14:46
Oppdatert for 10 minutter siden

JNDER PRESS: Naturskog, som er hjem for mange truede arter som lever blant annet i døde trær, er under press i Norge. Hovedårsaken er hytteutbygging som her i Engerdal Østfjell.

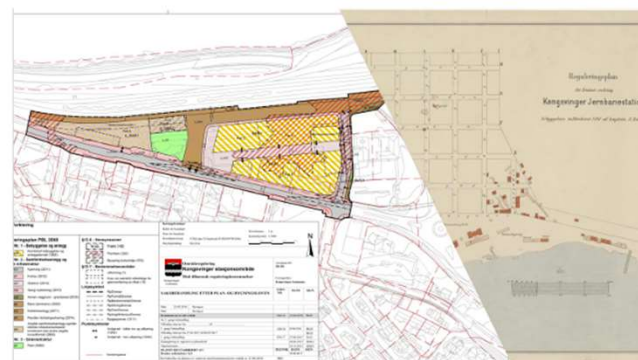
HOLTH & WINGE

Ny veileder om revisjon av kommunale arealplaner

Men planvask handler ikke bare om å ivareta naturhensyn...

Utredning

Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner



HOLTH & WINGE

Henning
Larsen

NINA
Norsk institutt for naturforskning

NORKART

RAMBOLL

6. mai 2024

Planrevisjon

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.

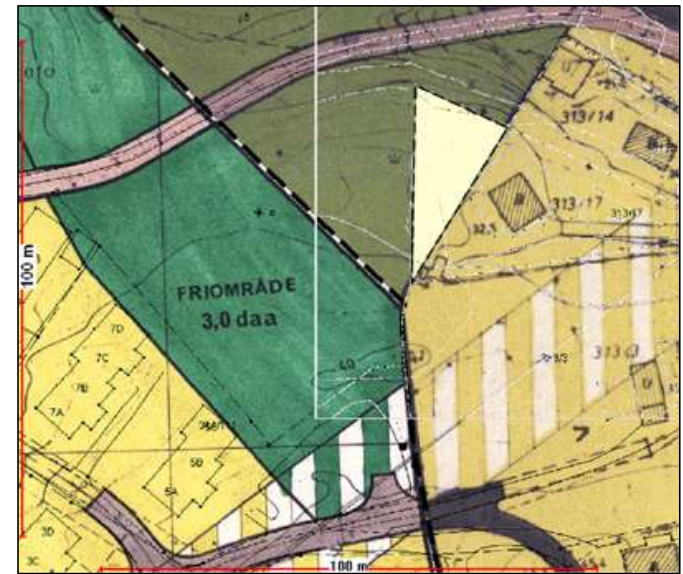
Kategori 3

Arealplaner som er utgått/erstattet

Mål: Oppheve planer uten rettsvirkninger.

Særlig om eldre reguleringsplaner

- Gamle reguleringsplaner skaper mye hodebry.
- Tre hovedproblemer med tolkning av gamle reguleringsplaner:
 - Planene ble vedtatt uten dagens kunnskap om klima, natur, risiko m.m.
 - Planene har arealformål og planbestemmelser som avviker fra nåværende lovgivning.
 - Planen gir kanskje ikke uttrykk for hva som politisk sett er ønsket utvikling.
- Eksempler på gamle planbestemmelser:



Salgs- og næringsvirksomhet skal begrenses til det som anses som en naturlig del av Felleskjøpets virksomhet.

Husholdningsavfall skal brennes eller graves ned.

Boliger skal bygges med inntil halvannen etasje

Hva kan oppnås ved en planvask av 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

Kategori 1 Utbyggingsreserver

Mål: Endre/oppheve arealplaner 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.

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.



Vegard Unger Ellefsen
Journalist



Ragnar Lurås
Journalist

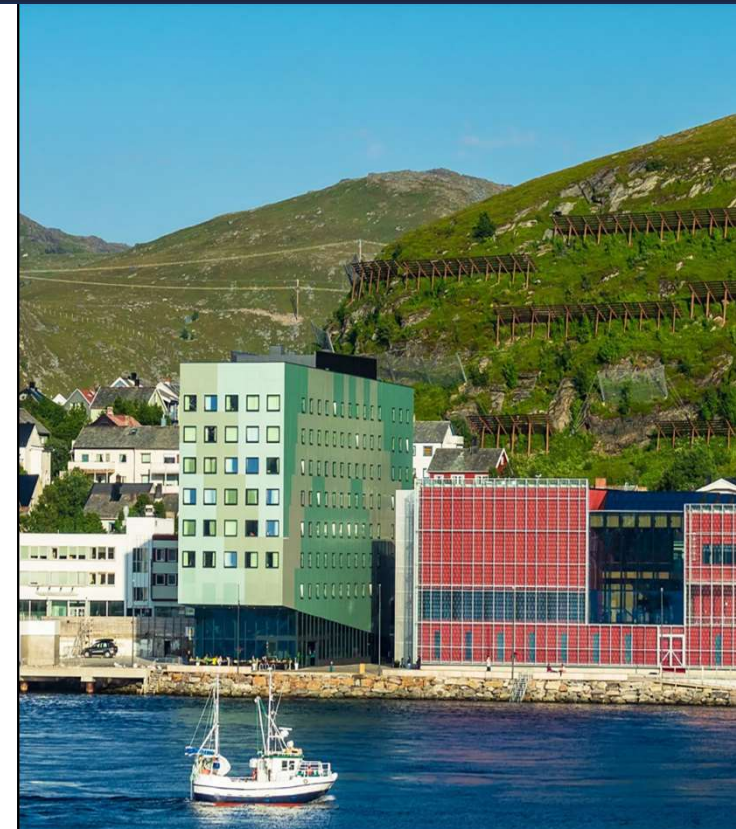
Publisert 17. nov. kl. 12:15
Oppdatert 17. nov. kl. 15:01

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. 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

Utbyggingsreserve i Kvam kommune

- Vår analyse gir Kvam kommune grunnlag for å identifisere hvilke områder som bør underlegges en nærmere vurdering med hensyn til planrevisjon.
- Om en plan med utbyggingsreserver skal oppheves, endres eller videreføres, beror utelukkende på planfaglige og politiske vurderinger.
- Det er likevel av sentral betydning at beslutningene bygger på tilstrekkelig kunnskap om konsekvensene ved å beholde eller tilbakeføre utbyggingsområdet.

HOLTH & WINGE

NORKART

RAPPORT

KARTLEGGING AV UTBYGGINGSRESERVER

KVAM KOMMUNE



25. september 2024

Planvask av utbyggingsreserver

- Norkart og Holth & Winge har gjennomført en kartlegging av utbyggingsreserve i Kvam kommune.
- Kvam kommune har en realiseringsgrad på 63 %.
- En samlet realisasjonsgrad på 63 % indikerer at det er noe misforhold mellom vedtatte arealplaner og reelt utbyggingsbehov. Utbyggingsreserve fritidsboliger 47%. Realisasjonsgraden for råstoffutvinning er på 19 %.
- **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
18 236 206 m ²	6 831 978 m ²	63 %

Arealdekke	Areal som andel av total utbyggingsreserve (m ²)
Myr og våtmark – åpen	647 268
Myr og våtmark – tresatt	185 026
Fulldyrka jord	244 439
Innmarksbeite	173 942
Overflatedyrka jord	181 549

Eksempel 1

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?

Eksempel 2



- 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 friluftformål (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?

Eksempel 3

- 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 utbyggingssa- 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- valtarane, 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.

Hva med 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 milliardsøksmål 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.

Oppsummert

- 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 dere...

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 oppmerksomheten!