



# Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan – Kan KPA-vedtak være enkeltvedtak

Fagdirektør Magnar Danielsen

Bodø, 8. september 2023



# Problemstilling

**Kan det tenkes situasjoner der et vedtak om arealdelen krever varsling av grunneier og fester, og kan påklages av grunneier eller fester?**

## Bakgrunn

- Kommunene gir bestemmelser til kommuneplanen som kan være like detaljerte og inngripende som det kommunene fastsetter i reguleringsplan
- Kommunene bruker arealdelen til å overstyre gjeldende reguleringsplaner, uten samtidig å endre planene eller utarbeide ny reguleringsplan



# Forvaltningsloven

## **Enkeltvedtak og forskrift, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd**

- b) enkeltvedtak, et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer
- c) forskrift, et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer



# Klagerett - historikk

## - fra generalplan til kommuneplan

- **Bygningsloven av 1924**
  - Ingen oversiktsplanlegging
- **Bygningsloven av 1965**
  - Regionplan, kun veiledende for generalplanarbeidet
  - Generalplan, kun veiledende for reguleringsplanarbeidet
  - Generalplanvedtekt, som kunne forby å ta grunn i bruk til formål som kunne vanskeliggjøre planleggingen av eller utnyttelsen i vedtatt generalplan
    - Fra 1973 forbud mot tiltak inntil hele eller deler av generalplanen var vedtatt
  - Med noen få unntak, krav til stadfesting i departementet
  - **Ingen klageadgang**
- **Planloven av 1981**
  - Kommuneplan med samfunnsdel og arealdel vedtatt, men aldri iverksatt, **ingen klageadgang**
- **Plan- og bygningsloven av 1985**
  - Kommuneplan med samfunnsdel og arealdel ble innført, **ingen klageadgang**
- **Plan- og bygningsloven av 2008**
  - Kommuneplan med samfunnsdel og arealdel ble innført, **ingen klageadgang**



# Generelt om forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

- Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan for et mindre område.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag, slik som reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underdeling av arealformål og gir ikke anledning til å kombinere ulike hovedformål.
- I en reguleringsplan kan det gis vesentlig mer detaljerte bestemmelser enn i en kommuneplan.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private, enn det som gjelder for reguleringsplan.
- Kommunestyrets vedtak om arealdelen kan ikke påklages, i motsetning til vedtak om reguleringsplan.

# Rettslige hovedpunkter

- **§ 1-9 første ledd**

Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven.

- **§ 1-5 andre ledd (*virkninger av planer*)**

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.

- **§ 11-5 andre ledd første punktum (*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.

- **§ 11-5 fjerde ledd**

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

- **§ 11-15 tredje ledd**

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.



# Gjeldende rett

– varsling av grunneiere og festere

## Arealdelen

- **Pbl. § 11-12 andre ledd (oppstart av arbeid med kommuneplan)**

Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid **kunngjøres en melding om dette i minst én avis** som er alminnelig lest på stedet, og gjennom **elektroniske medier**.

- **Pbl. § 11-15 første ledd (høring av planforslag)**

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, **kunngjøres i minst én avis** som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom **elektroniske medier**. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.



# Gjeldende rett

– varsling av grunneiere og festere

## Reguleringsplan

- **Pbl. § 12-8 tredje ledd (oppstart av reguleringsplanarbeid)**

Forslagsstilleren skal alltid **kunngjøre en melding om oppstart** av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom **elektroniske medier**. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, **på hensiktsmessig måte underrettes** om at planarbeidet tas opp.

- **§ 12-10 andre ledd (behandling av reguleringsplanforslag)**

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, **på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan** med opplysning om hvor det er tilgjengelig.





# KDDs anbefalinger i veileder (KPA)

- Valg av plantype bør gjøres ut fra en helhetlig vurdering av formålet med planen, ønsket detaljeringsgrad og hva planen skal avklare med hensyn til videre regulering og/eller tiltak. **Høy detaljeringsgrad i en plan vil kunne øke kravet til kunnskapsgrunnlag, medvirkning og varsling.**
- **Flere kommuner praktiserer utvidet varsling til grunneiere og andre berørte via SMS eller lignende.** Ny teknologi gjør det mulig å informere bredere enn lovens minimumskrav.

## Anbefalt målestokk i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan

- Kommuneplan 1:20 000
- Kommunedelplan 1:5 000 - 1:10 000

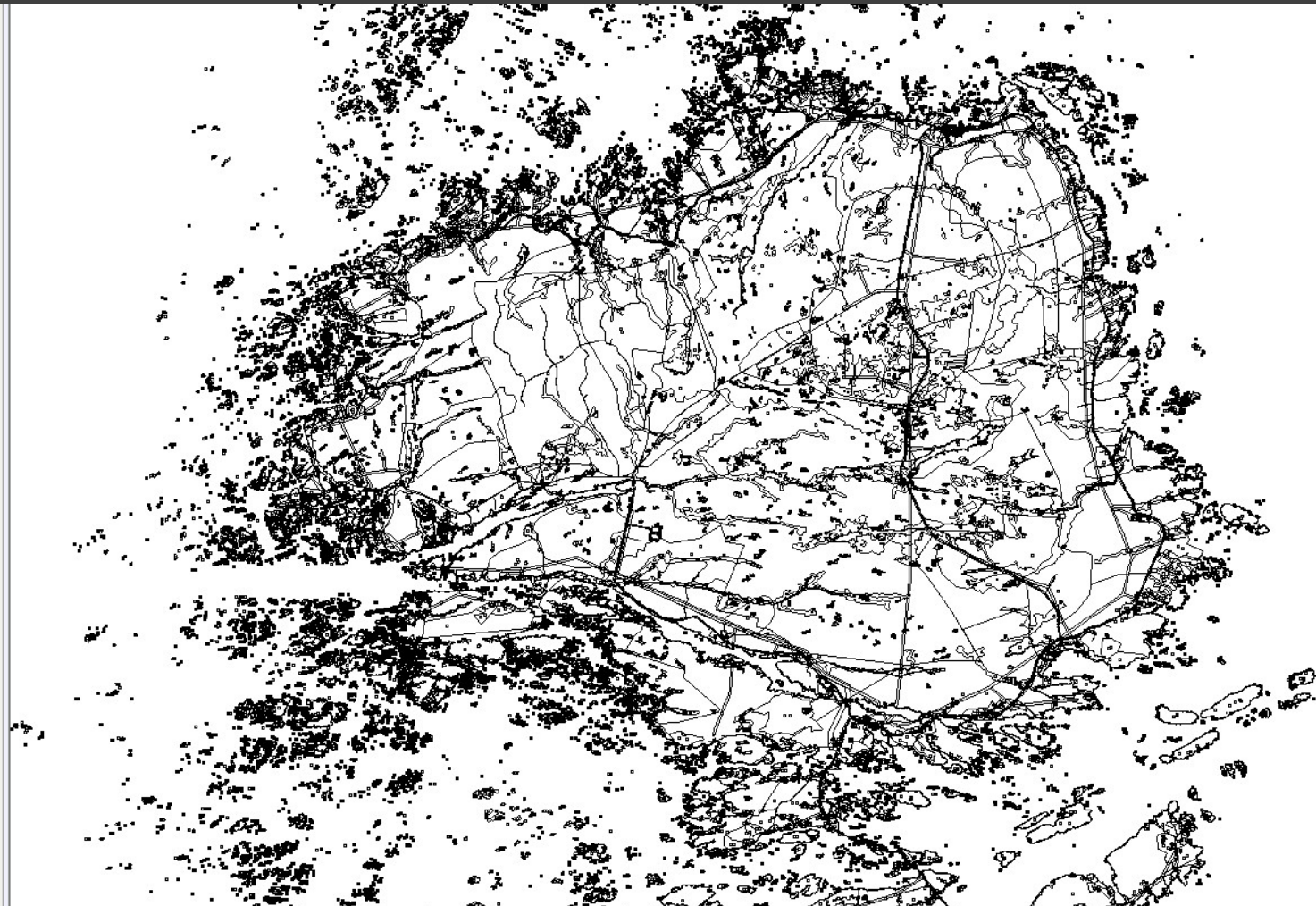


## Kommuneplanens arealdel

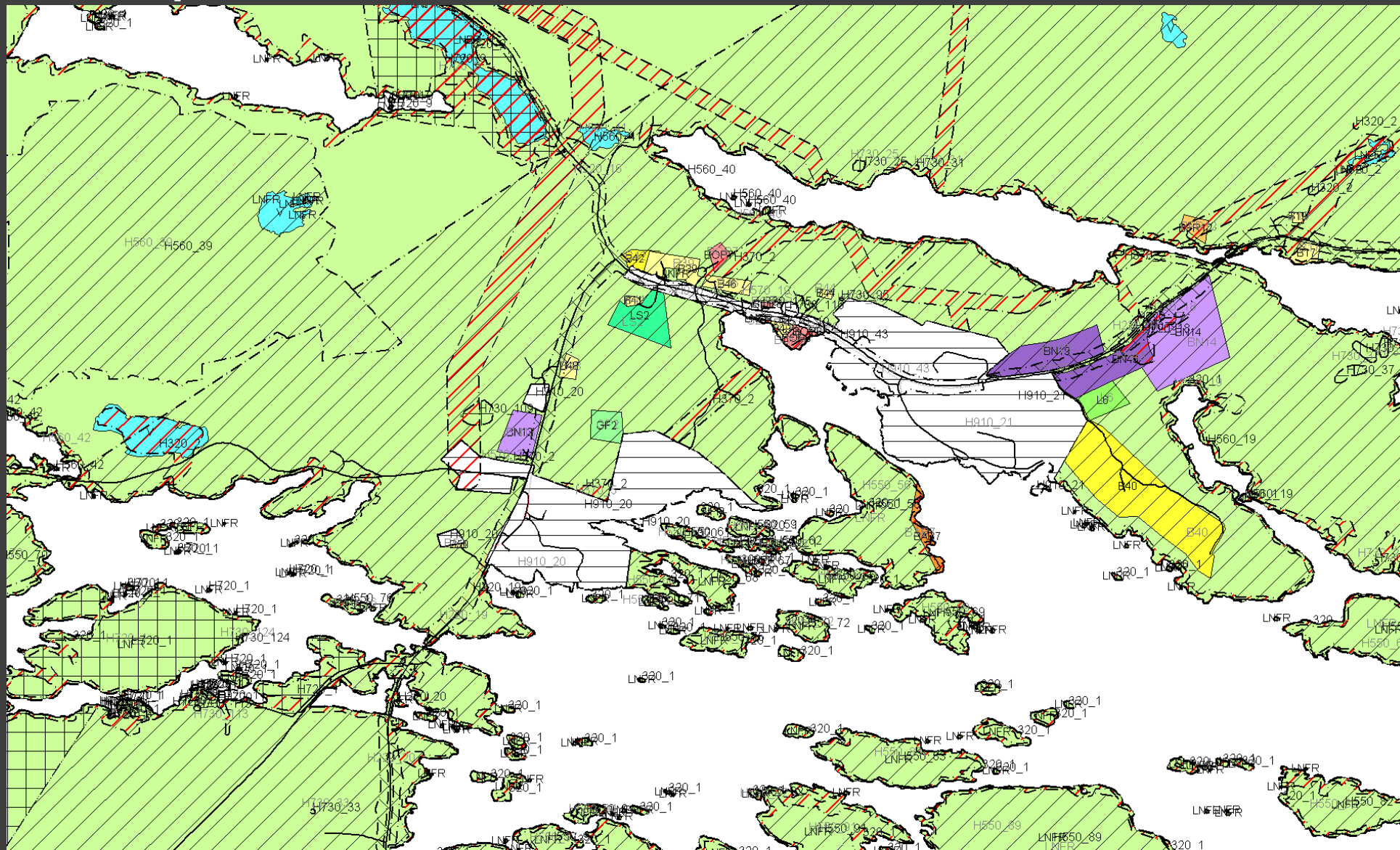


# Kart-eksempel – planinnsyn Smøla, SOSI-fil arealdelen

```
..PLANSTAT 3
..PLANTYPE 20
..IDENT
..NAVNEROM "http://data.george.no/Kommuneplaner/so"
..LOKALID "4c463e37-24e9-432c-9a71-130b8af382eb"
..VERSJONID "2022-11-07 12:11:44.417000000"
..OPPDATERINGSDATO 20221107121144
..LINK "https://geoinnsyn.no/?application=orkide&project=smola&f"
..REF :-25421 :-25422 :-48214 (:-25423) (:-25424)
```

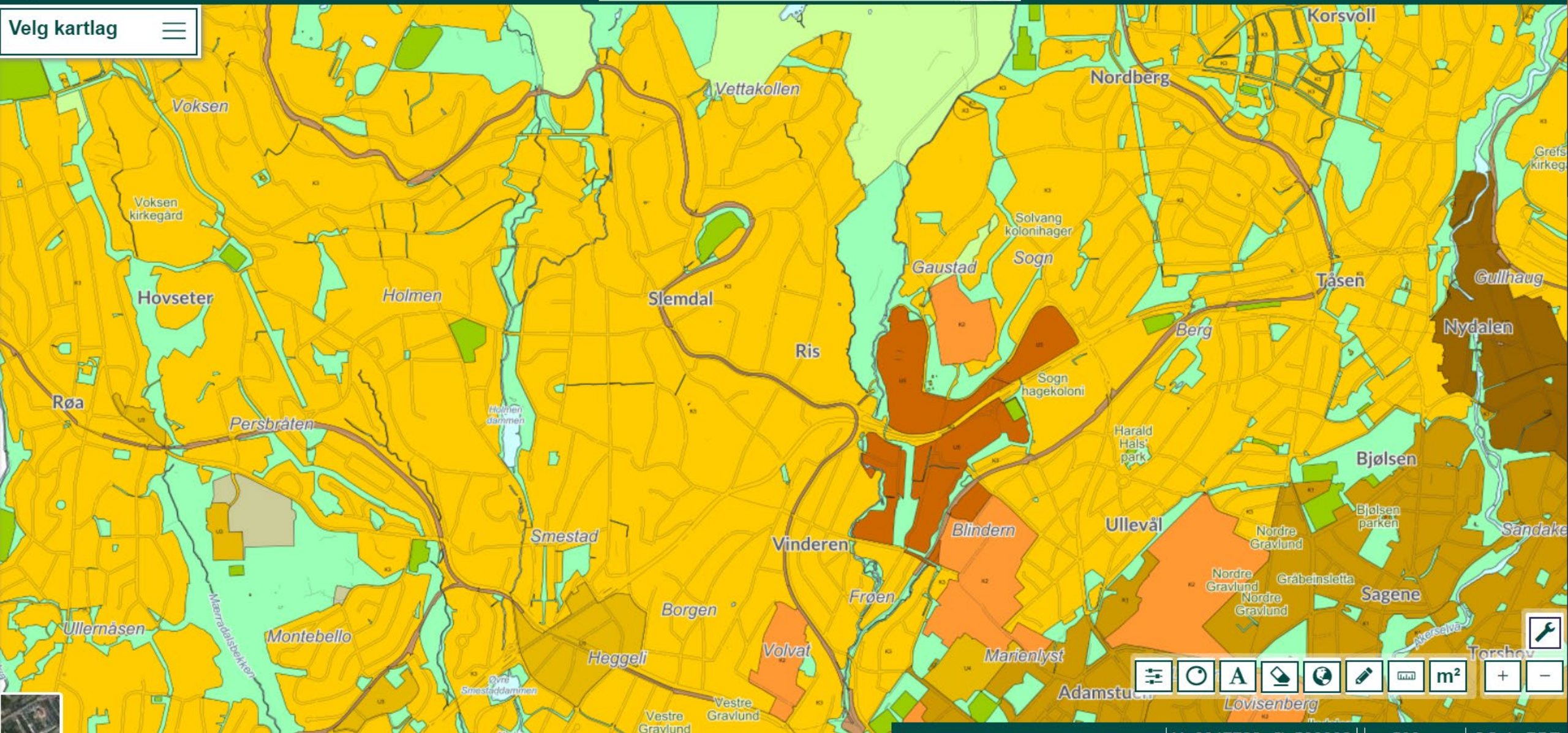


# Kart-eksempel – planinnsyn Smøla, 1:10 000





Velg kartlag





Kartlag



# Eksempler

## - planbestemmelser til arealdelen

### Bergen kommune

- **Pkt. 2.4.2**

Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.

### Kristiansand kommune

- **§ 9**

For næring- og blokkbebyggelse skal alle takflater, som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, brukes til energiltak.

### Oslo kommune (utkast til ny arealdel 2023)

- **Pkt. 16.1**

Trær med stammeomkrets over 90 centimeter og eiketrær med stammeomkrets over 60 cm målt én meter over terreng, skal bevares.

# Forarbeider til forvaltningsloven

## Innst O II (1966-67) s 3-4

- Loven gjelder både individuelle og generelle vedtak, dvs. både enkeltvedtak og administrative forskrifter. Men reglene er i stor utstrekning forskjellige ved de to typer vedtak. Generelt kan det sies at det vil være til fordel for den private at vedtaket blir regnet for individuelt, idet det er der borgerne er tillagt flest rettigheter.
- Under forberedelsen av loven i departementet fremkom det en viss kritikk fra enkelte hold fordi denne sondringen ble lagt til grunn. Det er ingen tvil om at grensen undertiden kan være vanskelig å trekke. Undertiden kan den også gi uheldige resultater. J u s t i s k o m i t é e n er likevel enig med Forvaltningskomiteen og departementet i at sondringen ikke av den grunn kan oppgis, idet det ikke vil være praktisk å ha helt de samme regler for behandlingen av forskrifter som enkeltvedtak.
- J u s t i s k o m i t é e n er videre enig med Forvaltningskomiteen og departementet i at i tvilstilfelle bør vedtaket ansees for å være individuelt. I grensetilfellene vil det dessuten kunne være nærliggende å bruke reglene for individuelle vedtak analogisk også for generelle vedtak – f.eks, bestemmelsene om partsoffentlighet. I det hele kan det ofte være ønskelig at bestemmelsene i lovforslagets kapitel IV, V og VI brukes også ved generelle vedtak hvor og så langt de passer.



# Forskrift eller enkeltvedtak?

Lovforarbeider 1985-loven

## Ot.prp. nr. 56 (1984- 1985)

### Merknadene til § 20-5 Behandling av kommuneplanen

«Sjette ledd fastsetter at planen skal kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen. Kommunen står her fritt til å velge den mest praktiske måte å gjøre dette på.

**Med de rettsvirkninger som er knyttet til arealdelen av kommuneplanen vil den være enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand.** Planen gir imidlertid ikke ekspropriasjonsgrunnlag og binder heller ikke opp arealbruken på samme detaljerte måte som reguleringsplanen. Planen omfatter i utgangspunktet også hele kommunens område. På denne bakgrunn har en kommet til at det er lite hensiktsmessig å operere med en klageadgang for berørte slik som for reguleringsvedtak. For planer som er egengodkjent av kommunen følger dette av forvaltningslovens § 28 annet ledd. For planer som blir godkjent i departementet er det gitt særskilt bestemmelse om dette i sjuende ledd. Justisdepartementet har sluttet seg til dette.»



# Forskrift eller enkeltvedtak?

Lovforarbeider 1985-loven

## Ot.prp. nr. 56 (1984- 1985)

### Merknad til § 15 første ledd om forholdet til forvaltningsloven og klage

«Det har på flere punkter vært uklart i hvilken utstrekning planer og vedtak etter bygningsloven går inn under begrepene "enkeltvedtak" eller "forskrifter" etter forvaltningsloven.

Det har vært forutsatt at reguleringsplaner og midlertidige bygge- og deleforbud i gjeldende bygningslov er "enkeltvedtak" etter forvaltningsloven, på samme måte som dispensasjonsavgjørelser og andre bindende vedtak i enkeltsaker. Reguleringsplaner blir bindende enkeltvedtak når de vedtas av kommunen med rettsvirkning, eventuelt stadfestes av departementet.

Vedtekter etter bygningsloven anses forvaltningsrettslig som "forskrifter", på samme måte som andre generelt virkende og bindende vedtak.

Oversiktsplaner (fylkesplaner og generalplaner) etter bygningsloven er derimot i seg selv ikke bindende vedtak, og kommer ikke inn under forvaltningslovens vedtakskategorier. **Etter utkastet vil arealdelen av kommuneplaner få direkte virkninger i forhold til grunneiere m.v., og må derfor regnes som enkeltvedtak.»**



# Forskrift eller enkeltvedtak?

Lovforarbeider 1985-loven

**Ot.prp. nr. 56 (1984- 1985)**

**Til § 20-5 Behandling av kommuneplanen**

## **2.4.3 Dokumentinnsyn m.v.**

«Skal publikum få innsyn i planleggingen, må det også ha en viss adgang til å se plandokumentene før de er endelige. Det er på det rene at de alminnelige prinsipper for saksforberedelse i forvaltningslovens §§ 17 første ledd og 37 første ledd gjelder tilsvarende. Men for en del planers vedkommende er det uklart om de går inn under forvaltningslovens begreper "vedtak", "enkeltvedtak" og "forskrifter". Skal forvaltningslovens bestemmelser om forhåndsvarsling, partsoffentlighet og adgang til å gi uttalelse komme til anvendelse, må det som regel dreie seg om rettslig bindende enkeltvedtak eller forskrifter. **Det er noe usikkert i hvilken utstrekning oversiktsplanleggingen etter bygningsloven går inn under disse begrepene, mens reguleringsplaner anses som "enkeltvedtak".** Byggeforskrifter og planforskrifter etter bygningslovens § 6 og vedtekter regnes som "forskrifter".»

**Ot.prp. nr. 22 (1980-81) Planleggingsloven**

Tilsvarende synspunkter på side 147 flg.



# Litteratur



# Torstein Eckhoff og Eivind Smith

## Forvaltningsrett 4. utgave

Side 486-87

Hvorvidt et vedtak skal anses som *enkeltvedtak* eller *forskrift* beror på om det gjelder (en eller flere) «*bestemte personer*», eller «et *ubestemt* antall eller en ubestemt krets av personer» (jfr. § 2 bokstav b og c). Som hovedregel må det legges avgjørende vekt på hvordan vedtaket er formulert. Det må anses som et enkeltvedtak hvis de det retter seg til er individualisert, selv om deres antall er meget stort. En reguleringsplan er f.eks. et enkeltvedtak selv om den angår et stort antall grunneiere. Selv om grunneierne ikke er nevnt ved navn i reguleringsplanen, er de individualisert indirekte ved at det er angitt hvilke arealer det er gitt bestemmelser om. Hvis på den annen side vedtaket er gitt en generell form, må det anses som en forskrift selv om det faktisk bare får anvendelse på noen få personer (eller bedrifter). Det kan

# Torstein Eckhoff og Eivind Smith

## Forvaltningsrett 12. utgave

Side 271

«Som utgangspunkt er det avgjørende hvordan vedtaket er formulert. Hvis adressatene er individualisert, å det anses som et enkeltvedtak selv om de er mange. En reguleringsplan et f.eks. enkeltvedtak selv om den angår et stort antall grunneiere; grunneiernes identitet følger jo allerede av at planen angir hvilke arealer det er gitt bestemmelser om. Hvis vedtaket er gitt en generell form, må det derimot anses som en forskrift selv om det faktisk bare får anvendelse på noen få, f.eks. produsenter av et vareslag som bare produseres av noen få.

En kan ikke holde strengt på at formuleringen er avgjørende. Hvis antallet adressater som vedtaket får anvendelse på, er svært lite (f.eks. en enkelt eller to-tre stykker), slik at en like gjerne kunne ha spesifisert hvem det gjelder for, er det grunn til å betrakte det som et enkeltvedtak selv om det er gitt en generell form; ellers blir det for lett å omgå de mer omfattende reglene om partsrettigheter mv. som gjelder for enkeltvedtak.»

# Arvid Frihagen

## Forvaltningsloven kommentarutgave 1986

- Side 56

«Spørsmålet om et vedtak er enkeltvedtak eller forskrift kan være tvilsomt når man ikke lenger står overfor et helt begrenset antall private rettssubjekter, men mer enn to, tre stykker. Etter omstendighetene kan det nok også være grunn til å anse slike vedtak som retter seg mot noen flere rettssubjekter som enkeltvedtak. Både uttalelser i forarbeidene, jf Innst O II (1966-67) s 3-4, og reelle hensyn taler for dette. Hvis det ikke er forbundet med praktiske problemer å individualisere de få vedtaket skal gjelde for, og vedtaket inneholder avgjørelser av stor betydning for dem det gjelder, kan rettssikkerhetshensyn føre til at det riktige er å anse som enkeltvedtak. Har rettssikkerhetshensyn en mer tilbaketrukket rolle i det aktuelle tilfelle, er det grunn til å legge mer vekt på det offentliges behov for å stå fritt i valget mellom generelle og mer konkret formede vedtak.»

# Arvid Frihagen

## Forvaltningsloven kommentarutgave 1986

- Side 57

«Er vedtaket et resultat av en individuell og konkret vurdering av enkeltes forhold, kan også dette tale for at det dreier seg om et enkeltvedtak. Motsatt dersom vedtaket bygger på mer alminnelige betraktninger som kan ha generell gyldighet. I tilfelle hvor det er praktisk vanskelig å individualisere de som vedtaket skal gjelde for, må det offentlige som regel stå fritt til å velge forskriftsformen. Men også i slike tilfelle kan det være naturlig å anvende lovens regler om enkeltvedtak analogisk ved siden av de regler som gjelder om forskrifter i kapittel VII.»

# Hans Petter Graver

## Forvaltningens plikt til å gi varsel før vedtak treffes, fagfellevurdert artikkel 2005

- «I noen tilfelle bør reglene for enkeltvedtak følges selv om man står overfor en forskrift. I forarbeidene til forvaltningsloven er det uttalt at saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak unntaksvis kan få anvendelse på et vedtak som er utformet som en forskrift.<sup>37</sup> Særlig gjelder det for vedtak som er resultatet av en konkret og individuell vurdering av forholdene til den eller de personer som forskriften vil ha reell betydning for.<sup>38</sup>



# Voxholth

## Forvaltningsloven kommentarutgave 1993

- Side 55-56

«Er vedtaket et resultat av en individuell og konkret vurdering av enkeltes forhold, kan også dette tale for at det dreier seg om et enkeltvedtak. Motsatt dersom vedtaket bygger på mer alminnelige betraktninger som kan ha generell gyldighet. I tilfelle hvor det er praktisk vanskelig å individualisere de som vedtaket skal gjelde for, må det offentlige som regel stå fritt til å velge forskriftsformen. Men også i slike tilfelle kan det være naturlig å anvende Lovens regler om enkeltvedtak analogisk ved siden av de regler som gjelder om forskrifter i kapittel VII.

«For det annet betyr det som regel at vedtak som retter seg mot et stort antall personer vil bli regnet som enkeltvedtak, dersom personene er individualisert. Dette gjelder f eks fastsettelse av bestemmelser om arealbruk som er bindende for grunneiere i henhold til plan- og bygningsloven 14.6.1985 nr 77 §§ 17-1 annet ledd, 20-6 annet ledd. 2S.2 neste siste ledd og 31 nr 3.»

# Forskrift eller enkeltvedtak?

Lovforarbeider 2008-loven

## Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 212

### *Merknader til § 1-9 Forholdet til forvaltningsloven og klage*

«Etter lovforslaget er statlig planbestemmelse etter § 6-3, regional planbestemmelse etter § 8-5 og kommuneplanens arealdel å anse som forskrift etter forvaltningslovens regler. I dag synes planmyndighetene – med en viss støtte i eksisterende forarbeider – å anta at også kommuneplanens arealdel er enkeltvedtak, men spørsmålet er omstridt i juridisk teori, og stemmer etter departementets syn dårlig med definisjonen i forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav c, jf. bokstav a. De bestemmelser som gis i tilknytning til arealdelen, er normalt av like generell karakter som ordinære kommunale forskrifter av betydning for arealbruken, f.eks. kommunale forskrifter etter motorferdselloven. Skulle det unntaksvis forekomme tilfelle hvor en kommuneplan med arealdel bare får betydning for en enkelt eller meget få eiendommer, vil det likevel være riktig å anvende reglene for enkeltvedtak analogisk. Men denne situasjonen skiller seg ikke fra tilsvarende tilfelle når en ordinær forskrift bare har betydning for et enkelt eller ytterst få rettssubjekter. Paragraf 11-15 om bekjentgjøring av kommuneplan innebærer for så vidt et unntak fra forvaltningslovens krav om kunngjøring av forskrifter, men bekjentgjøringskravene i § 11-15 vil sammen med kravene i § 2-2 om kommunalt planregister gi en minst like god informasjon og allmenn tilgjengelighet.»



# Forskrift eller enkeltvedtak?

Lovforarbeider 2008-loven

## Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 212

### *Merknader til § 11-6*

«Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemmelser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler. Grunnen til dette er blant annet at kommuneplanens saksbehandlingsregler ikke er grundige nok i slike tilfeller.»

### Side 213

«Det vil også være mange situasjoner der det vil være fornuftig for kommunen å utarbeide reguleringsplan når det skal legges opp til betydelige endringer i eksisterende virksomhet, selv om dette ikke formelt kreves. Da vil prosessen være grundigere, og planvedtaket vil få en mer varig rettsvirkning. Det vil ligge en stor effektiviseringsgevinst i å avklare forhold i plan framfor enkeltsak, og bedre mulighet for lik forvaltningspraksis i likeverdige områder.»

## Litteratur 2008-loven

- **Frode A. Innjord, Liv Zimmermann**

Kommentarutgaven til pbl. bind I, 2010

- Side 292

Om planen omfatter mange eller få eiendommer, gir heller ikke noe godt avgrensningskriterium. På den ene siden kan reguleringsplaner, som etter lovgivers forutsetning skal anses som enkeltvedtak, kunne omfatte mange eiendommer. På den annen side kan et kommuneplanvedtak som bare omfatter et fåtall eiendommer i realiteten være del av en mer omfattende generell arealanvendelse – for eksempel der planvedtaket bare utvider grensene for eksisterende LNFR-område. I praksis må det på denne bakgrunn legges til grunn at kommunens valg av plantype langt på vei vil være avgjørende for spørsmålet om planvedtaket skal anses som enkeltvedtak eller forskrift i forvaltningslovens forstand.

# Plan- og bygningsrett

O.J. Pettersen, P. Sandvik m.fl. 3. utg. 2018

Side 175

- «Det er således ikke tvilsomt at planene er vedtak i forvaltningslovens forstand. Men det har vært noe usikkerhet knyttet til om det er tale om enkeltvedtak eller forskrifter. Usikkerheten knytter seg til at planvedtakene, særlig kommuneplanens arealdel, som oftest omfatter flere eiendommer. Det har ført til den oppfatning at kommuneplanens arealdel er en forskrift i forvaltningslovens forstand.»

Side 176

- «Selv om fvl. 2 første ledd bokstav b) og a) tillegger personkretsen betydning, er ikke det alene avgjørende — se Backer 1986 s. 602. Det er således antatt at et generelt formulert vedtak kan være et enkeltvedtak hvis det faktisk bare får virkninger for en snever og oversiktlig personkrets. Tilsvarende vil et vedtak med stor personkrets være enkeltvedtak dersom den personkrets som rammes, er bestemt i vedtaket.
- Vedtakelsen av kommuneplanens arealdel vil normalt rette seg mot bestemte eiendommer, og vil således ifølge fvl. 2 første ledd b) være enkeltvedtak overfor eiere og rettighetshavere som får sin rettsstilling direkte berørt, se Frihagen II 1988 s. 291. Det vil for eksempel kunne gjelde varsel til grunneiere som får sine eiendommer berørt av kommuneplanens arealdel.»



# Klageadgang KPA - oppsummering

- Kommunen kan gå meget langt i å detaljere arealdelen, både i kart og i noen grad i bestemmelser
- Plankart og bestemmelser til arealdelen er å anse som forskrift
- Detaljering som innebærer at det fattes enkeltvedtak skal normalt gjøres i reguleringsplan
- I noen tilfeller bør reglene for enkeltvedtak følges selv om planbestemmelsen er å anse som forskrift. Dette beror på hvordan vedtaket er formulert og må vurderes konkret fra sak til sak.
  - Er det svært få berørte (f.eks. en enkelt eller to-tre stykker) taler det for at det er enkeltvedtak.
  - Er de berørte identifisert, kan det tale for at det er enkeltvedtak selv om det er mange.
  - Er vedtaket gitt en generell form, må det likevel anses som en forskrift selv om det faktisk bare får anvendelse på noen få. Antallet eiendommer kan ha betydning, men er kanskje ikke avgjørende i alle tilfeller, f.eks. ikke når det er tale om særlig store eiendommer? (Ref. Ot.prp. 32: «*Skulle det unntaksvis forekomme tilfelle hvor en kommuneplan med arealdel bare får betydning for en enkelt eller meget få eiendommer, vil det likevel være riktig å anvende reglene for enkeltvedtak analogisk.*»)
  - Ingen holdepunkter i teorien om at klageadgangen er videre der bestemmelse i arealdelen trer i stedet for en bestemmelse i reguleringsplan
  - Kommunen bør praktisere utvidet varsling der det kan være grunn til tvil om vedtaket om arealdelen kan anses å være et enkeltvedtak
  - Varsling av grunneiere og festere er i dag enkelt og rimelig å gjennomføre, vurdere lovendring?