



Nytt fra sivilombudsmannen

Landskonferansen i plan- og bygningssrett

Aktuelle saker

1. KMDs omgjøringsvurdering i lysthussaken (2019/12, jf. 2014/2809)
2. Gyldigheten av planbestemmelse og bruk av retningslinjer i reguleringsplan (2018/3829)
3. Terror og sabotasje i risiko- og sårbarhetsanalyse (2017/4303)
4. Private planforslag: møter og 12-ukersfristens start (2018/4498)
5. Avstandskravet i pbl. § 29-4 – hva som er «bestemt i plan» (2018/807)
6. Manglende dispensasjonssøknad – byggegrense i strandsonen (2018/4012)
7. Ulovlighetsoppfølging – klagerett og fylkesmannens prøving (2018/4398)

2018 i tall

- 1 888 telefonforespørsler
- 3 900 nye klagesaker (inkl. 13 saker tatt opp av eget tiltak)
- 4 000 avsluttede saker
 - 58 % avviste saker
 - 42 % realitetsbehandlede saker
 - 250 undersøkelser
 - 170 saker avsluttet med kritikk/henstilling om ny vurdering





1. KMDs omgjøringsvurdering i lysthussaken

SOM-2019-12 – Lysthus i strandsonen

- **Faktum**

- Recap: oppfølging av ombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-2809.
- Naboene ba om omgjøring av tillatelse, men KMD avslo uten konkret vurdering.

- **Spørsmål og svar**

- Var KMDs ugyldighets- og omgjøringsvurdering mangelfull?
 - Ja → ba om ny vurdering

- **Begrunnelse**

- Utgangspunkt: manglende hjemmel medfører ugyldighet.
- Lovavdelingens uttalelse treffer ikke dette tilfellet.
- Ugyldighet og omgjøring var ikke vurdert konkret.
- Relevante momenter: manglet hjemmel for vedtaket, tiltaket oppført uten søknad (ikke innrettelse i god tro), strandsonen er skadelidende, omgjøring av tillatelse til *lysthus* kan vanskelig sies å ramme urimelig hardt.

2. Gyldigheten av planbestemmelse og bruk av retningslinjer i reguleringsplan

SOM-2018-3829

• Faktum

- Fylkesmannen stadfestet en områdereguleringsplan i område med eksisterende bensinstasjon – kommunen ønsket ikke videreføre bensinstasjonen i planen.
- Fylkesmannen: noen bestemmelser var ikke rettslig bindende, men kunne stå i planen som retningslinjer.

• Spørsmål og svar

1. Hadde planbestemmelsen hjemmel i lov?
 - Nei → ba om ny vurdering
2. Kunne Fylkesmannen la rekkefølgekravet stå i planen som retningslinje?
 - Uheldig at retningslinjer var formulert som rettslig bindende krav

• Begrunnelse

1. Planbestemmelsen i punkt 3 hadde ikke hjemmel i pbl. § 12-7, og regulerte etter ordlyden igangværende virksomhet i strid med pbl. § 12-4.
2. Fylkesmannens kompetanse som klageinstans går lenger enn å undersøke om selve planen og planbestemmelsene er gyldige. Det bør fremgå klart av planen hva som er rettslig bindende planbestemmelser og hva som er retningslinjer.

Områdereguleringsplan

«3. Ved gjennomføring av nye større tiltak **kan det ikke lenger drivast bensinstasjonsanlegg** og/eller tilhørende funksjonar innanfor feltet. **Fram til då er det høve til vidare drift** av eksisterande bensinstasjonsanlegg inkludert renovasjon og vedlikehald.

4. Før det vert gjeve rivingsløyve for bensinstasjon i B/F/K2 skal det vera regulert og opparbeid tomt for drivstoffstasjon annan stad i tettstaden Sogndal.»

3. Terror og sabotasje i risiko- og sårbarhetsanalyse

SOM-2017-4303 – Trondheim spektrum



- **Faktum**

- Reguleringsplan: bygge idrettshall til 12 000 mennesker.
- Terror og sabotasje var ikke vurdert i den endelige risiko- og sårbarhetsanalysen.

- **Spørsmål og svar**

- Var det en saksbehandlingsfeil at terror og sabotasje ikke var vurdert?
 - Ja → ba om ny vurdering.

- **Begrunnelse**

- Må vurdere konkret hva som skal inngå i en risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Reguleringsplanen medførte endringer i risiko- og sårbarhetsforholdene hva gjelder terror og sabotasje.
 - Anlegget vil kunne samle en større menneskemengde.
 - Utfordringer knyttet til evakuering og tilgjengelighet for nødetaer.

4. Private planforslag: møter og 12-ukersfristens start

SOM-2018-4498

«Når forslaget til reguleringsplan er **mottatt** av kommunen, skal kommunen snarest, og **senest innen tolv uker** eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, **avgjøre om forslaget skal fremmes** ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn³ og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10»



• Faktum

- Harstad kommune krevde at det ble gjennomført flere møter etter mottak av privat reguleringsplanforslag enn det obligatoriske oppstartsmøtet.
- Kommunen mente 12-ukersfristen startet å løpe først når komplett planforslaget er journalført.

• Spørsmål og svar

1. Var kommunens praksis for avholdelse av møter ved behandling av private planforslag i tråd med loven?
 - Ja
2. Var kommunen forståelse av oppstartstidspunkt for tidsfristen i pbl. § 12-11 riktig?
 - Nei → ba om endring av praksis

• Begrunnelse

1. Behovet for flere møter enn oppstartsmøtet må vurderes konkret i den enkelte sak.
2. Planforslaget trenger ikke være komplett for at 12-ukersfristen skal starte.
 - Nedre grense for hvor mangelfullt forslaget kan være for at det er «mottatt»

5. Avstandskravet i pbl. § 29-4 – hva som er «bestemt i plan»

SOM-2018-807

• Faktum

- Tillatelse til parkeringsplass, kjørevei og støttemurer i nabogrensen – inntegnet i nabogrensen i reguleringsplankartet.
- Fylkesmannen: tiltakene var i strid med avstandskravet i § 29-4. Opphevet vedtaket – mente det var nødvendig med en uttrykkelig byggegrense før avstandskravet i pbl. § 29-4 kan fravikes.

• Spørsmål og svar

- Må det være en uttrykkelig byggegrense i reguleringsplanen for at bygging i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4 skal være «bestemt i plan»?
 - Nei → ba om ny vurdering

• Begrunnelse

- Ordlyden nevner ikke byggegrense og viser ikke til plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.
- Ikke støtte i andre rettskilder for en innskrenkende tolkning.
- Men: Det må fremgå tydelig av planen at avstandskravet er ment fraveket

6. Manglende dispensasjonssøknad – byggegrense i strandsonen

SOM 2018/4012



• Faktum

- Kommunen ga dispensasjon fra pbl. § 1-8 uten søknad. Fylkesmannen stadfestet.
- Forelå ikke søknad eller vedtak om dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanens arealdel.

• Spørsmål og svar

- Hadde Fylkesmannen kompetanse til å fatte dispensasjonsvedtak i saken?
 - Nei

• Begrunnelse

- Foreligger ikke grunngitt dispensasjonssøknad der det er nødvendig, skal byggesøknaden avslås eller avvises som mangelfull.
- Fravær av søknad kan ikke repareres gjennom byggesøknadsbehandling eller klagebehandling.
- Andre feil
 - Naboer og sektormyndigheter var ikke varslet
 - Dispensasjon var vurdert fra feil bestemmelse

7. Ulovlighetsoppfølging – klagerett og fylkesmannens prøving

SOM 2018-4398

- **Faktum**

- Sak tatt opp av eget tiltak med KMD.

- **Spørsmål og svar**

1. Er det klagerett på kommunens beslutninger om ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven § 32-1?
 - → Nei.
 - Pbl. § 32-1 retter seg mot kommunene. Skal ikke gi private rettssubjekter rettigheter, jf. forarbeidene.
2. Hva skal Fylkesmannen prøve ved klager som gjelder kommunens manglende ulovlighetsoppfølging?
 - → Om beslutningen er et enkeltvedtak med klagerett. Ikke prøve «mindre betydning»
 - Formål: effektivisere ulovlighetsoppfølgingen

§ 32-1. *Plikt til å forfølge ulovligheter*

(1) Kommunen **skal forfølge** overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

(2) Er overtredelsen av **mindre betydning**, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er **ikke enkeltvedtak**.





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