

Hvordan unngå å satse på urealiserbare utviklingsprosjekter?

Ole Magnus Heimvik
Advokat/Partner

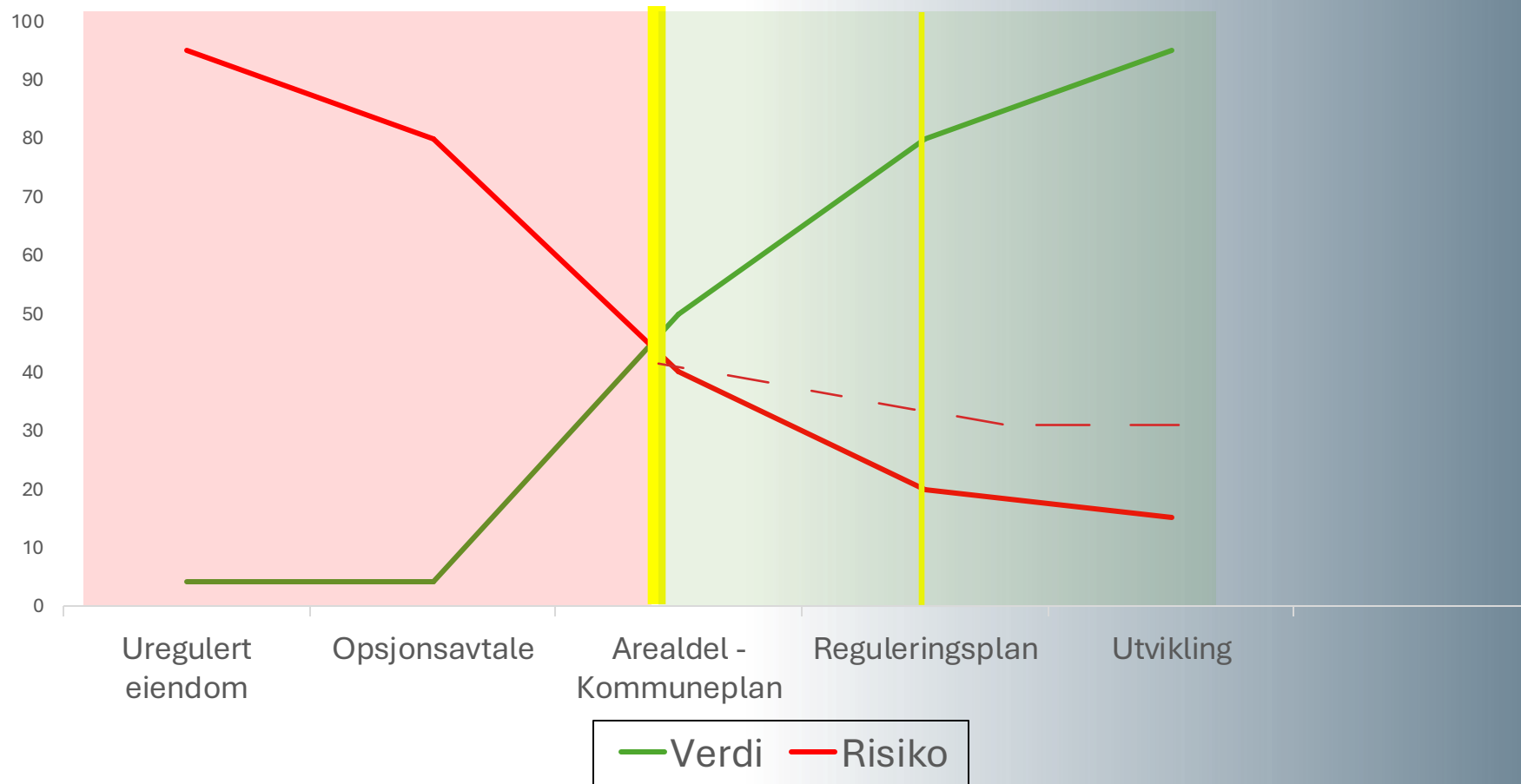
TOFTE·HALD
ADVOKATFIRMA

TOFTE·HALD

- Sørlandets største advokatkontor
- Kontorer i Kristiansand og Arendal
- Ca 50 ansatte – ca 40 advokater
- Faggrupper innenfor alle sentrale fagområder
 - Fast eiendom, plan- og bygg, entreprise
 - Fra oppstart med avtale om grunnerverv til ferdig utviklet prosjekt og avtaler/salg
- Eurojuris
 - Over 250 advokater ved 16 advokatkontorer i Norge
 - Europeisk og internasjonalt nettverk

Utviklingsfaser og risiko

Utviklingsprosjekt – Stadier – Risiko - Verdi



Oppstart av et prosjekt

Veier inn i et prosjekt:

- Ser eller har et potensielt areal
- Har et prosjekt, mangler areal
- Jobber med utvikling, ser både etter prosjekter/arealer

Uansett to hovedfokus mht realiserbarhet:

- Offentligrettslige reguleringer
- Privatrettslige forhold



Et godt prosjekt ?

Fokus på arealets egnethet

1. Offentligrettslige problemstillinger

- Lovregler/forskrifter
- Statlige retningslinjer
- Regionale planer
- Kommunale planer

- Forventede krav i utbyggingsavtale

2. Privatrettslige problemstillinger

- Grunneieravtaler?
- Behov for andre privatrettslige avtaler?
- Naborettslige problemstillinger?
- Fremføring av infrastruktur
 - Energi, vei, vann, avløp
 - Andre begrensninger
 - Heftelser i eiendommen mv?





Utviklingsprosjekter vs
offentlige instanser:

*«En følelse av at vi ikke
spiller samme spill»*

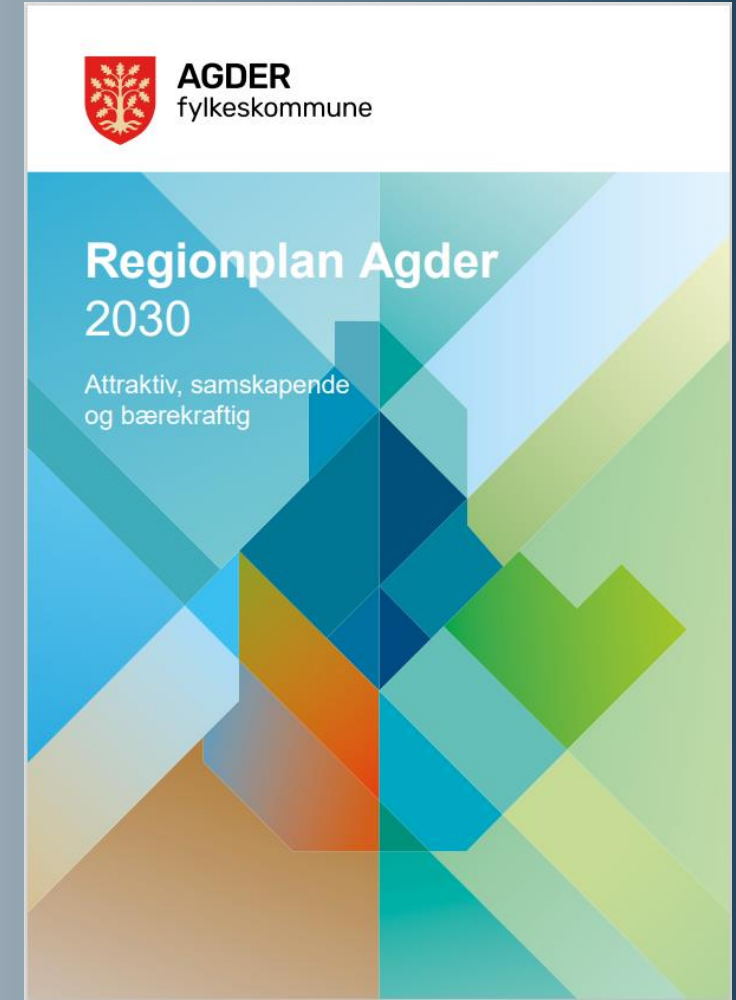
Offentligrettslige problemstillinger

De fleste kjenner i grove trekk til rammeverket i lov

De fleste slår opp i kommuneplanens arealdel

Sjekk formålet og arealet mot:

- **Andre kommunale planer** (eksempel Arendal)
Planstrategi, Samfunnsdel, Næringsarealstrategi, Areal- og transportplan, Boligstrategi, Bevaring, Grønnstruktur, Klima og energi, Kulturminner, Landbruksplan, Næringspolitisk handlingsplan, Sentrumsplan, Sivilsamfunnsstrategi, Skolemiljø, Sti og løypeplan, Sykkeltrafikk, Trafikksikkerhet, Vannforsyning og avløp + +
- **Regionale planer**
Regionplan Agder
Regionplaner:
- Senterstruktur/handel + +



Offentligrettslige problemstillinger (forts.)

Få har nok kunnskap om statlige retningslinjer, og forventninger slik som:

- Nasjonale forventninger til planlegging
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonale føringer for ivaretagelse av naturmangfold,
- Årlig forventningsbrev
- Rundskriv T-2/16

Statsforvalteren plikter å sikre etterlevelse i kommunene

- **Overraskende** for mange når Statsforvalteren kommer på banen
- Opplevs ofte strengt og urimelig når **innsigelse** kommer
- **Men** - forholdsvis forutsigbart når Statsforvalteren vil komme på banen?
- **Og** oversikt og forståelse gir mulighet til å unngå problemstillinger



Kommunal arealplanlegging 2024

Vi vil her konkretisere og utdype hva kommunen bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging. Hensikten med denne delen av dokumentet er å:

- få frem og ivareta prioriterte nasjonale føringer for arealutviklingen
- bidra til effektiv arealplanlegging
- presentere en oversikt over føringer og veiledning innenfor våre fagområder
- presisere kommunens ansvar som planmyndighet
- tydeliggjøre vår rolle i planprosessene



Tidlig kjennskap til føringene gir økt forutsigbarhet og effektivitet, og desuten tid til å vurdere gode løsninger i tråd med føringene. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser. Om kommunen følger disse forventningene, reduseres sannsynligheten for innsigelser, noe som kan bidra til mer effektive planprosesser og bedre ivaretagelse av ikaldemokratiske målsettinger.

Basissiddeplanen for Statsforvalteren i innvalgsplanlegging ligger på vår nettside. Der finner dere også en oversikt over overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Felles føringer for alle kommuner

Vi baserer våre forventninger på styringsdokumenter fra departementet, nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer og andre nasjonale føringer gitt gjennom for eksempel vedtatte meldinger til Stortinget, retningslinjer, rundskriv og lovverk. I dette dokumentet vil vi gi en tematisk oversikt over viktige prioriteringer og presisere for den kommunale planleggingen etter plan- og bygningloven. Dette er ment som et hjelpemiddel for kommunene, og til private forslagstillere av reguleringsplaner.

Selv om mange av føringene vi skal følge opp, gjør seg gjeldende for de fleste kommuner, vil våre forventninger og vår praksis ta hensyn til regionale og lokale forhold. Som et eksempel har vi større forventninger til at befolkningsrike kommuner med høyvekst konsentrerer sin vekst sammenhengt med kommuner med stagnierende befolkningsvekst eller nedgang i befolkning. Det er uansett viktig med en god, helhetlig og langiktig planlegging, som balanserer de ulike hensynene, og som gir forutsigbarhet i arealforvaltningen.

Nasjonale forventninger

Det ble 20. juni 2023 vedtatt [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#). Dette er et viktig dokument som skal følges opp i kommunene. Det kan også bli relevant for statlige planretningslinjer.

Statsforvalteren – Områder med innsigelsesmyndighet

- **Naturmangfold**
- Landskap
- **Klima**
- **Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging**
- Vannmiljø
- **Strandsone sjø og vassdrag**
- Forurensning
- **Jordvern**
- Samfunnssikkerhet og ROS-analyser
- **Barn og unge**
- Folkehelse
- **Friluftsliv**
- Boligsosiale hensyn
- Universell utforming

OBS – STATSFORVALTEREN SKRIVER ALDRI INNSIGELSE FØR INNSIGELSE FORMELT FREMMES MEN VARSLER VED Å VISE TIL «RØDE FLAGG»

DET KONGELIGE
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT

Rundskriv

Miljødirektoratet
Riksantikvaren
Fylkesmennene
Fylkeskommunene
Sametinget

**Rundskriv
T-2/16 – rev 21**

Nr.	Vår ref.	Dot.
T-2/16 - rev. februar 2021	14/1999	17. februar 2021

Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis

I. Innledning

For å bidra til en mer enhetlig forvaltningspraksis og gi økt forutsigbarhet for kommunal arealplanlegging, klargjør dette rundskrivet hva som er spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning eller som av andre grunner er av vesentlig betydning på klima- og miljøområdet. Rundskrivet skal legges til grunn for miljøforvaltningens innsigelsespraksis, og vil samtidig bidra til økt forutsigbarhet om hvilke klima- og miljøhensyn staten mener skal ivaretas i den kommunale arealplanleggingen. For øvrig vises det til rundskriv H-2/14 som gir de overordnede retningslinjene for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven.

Departementet vil understreke at innsigelsesmyndighetene på miljøområdet skal delta aktivt tidlig i planprosessene med kunnskap og veiledning om miljøverdier. Dette legger til rette for at planmyndigheten best mulig kan ivareta viktige miljøhensyn og innsigelse unngås. Informasjon som er relevant for å kunne ta stilling til eventuell innsigelse senere i prosessen må også etterspørres så tidlig som mulig.

Postboks 8013 Dep, 0030 Oslo
Telefon: 22 24 90 90 Telefaks: 22 24 95 60

Når kan man forvente innsigelse?

Er et formål i strid med nasjonale/vesentlige regionale interesser vil det komme innsigelse, bortsett fra der formålet/tiltaket utgjør nasjonale/vesentlig regionale interesser som veier tyngre

Formålets/tiltakets «egenvekt»

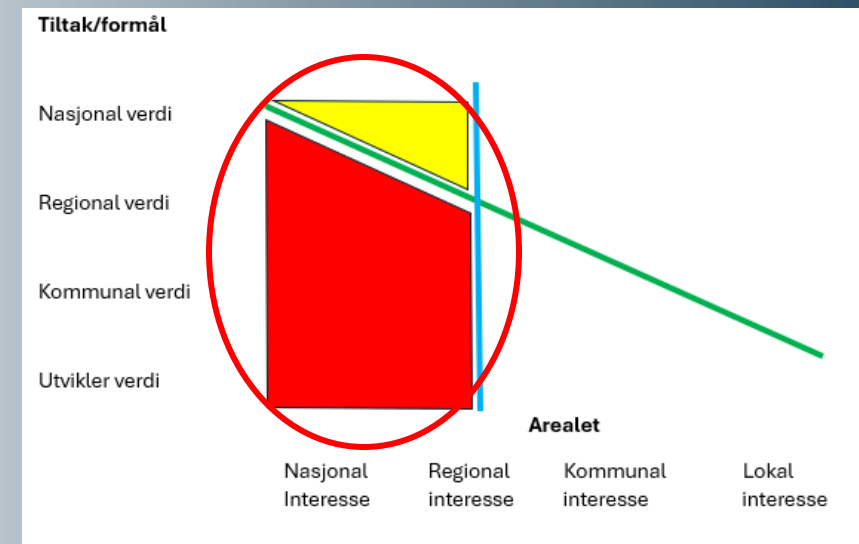
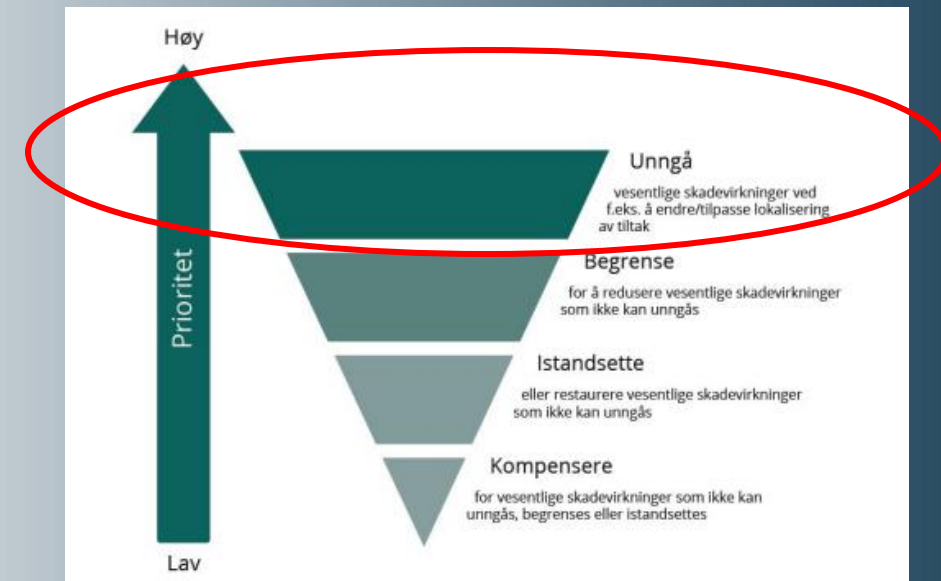
- Formålets samfunnsmessige verdi
 - Nasjonal – Regional – Kommunal - Utbygger
- Formålet og tiltakets bærekraft i sum
 - Reelt sett en vurdering opp mot alle relevante bærekraftsmål

vs

Arealets «verdi»

- Nasjonale interesser ? Regionale interesser?
- Kommunal interesse? Lokale interesser?

TILTAKSPYRAMIDEN



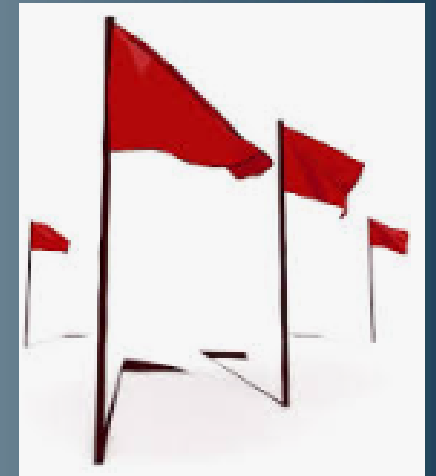
Eksempel på forhold som normalt utgjør «røde flagg»

Røde flagg - Planforslaget:

- Ikke tatt hensyn til/vurdert overordne planer – transport, senterstruktur, kollektivakser mv
- Alternativvurdering mangler/er for dårlig – hvorfor må formålet/tiltaket etableres her?
- Ikke synliggjort tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag – tiltakspyramiden, naturregnskap, klimaregnskap mv
- Ikke planer for masser/overskuddsmasser – deponering ikke lengre et alternativ

Røde flagg - Arealet:

- Tar dyrket mark (natur)
- Etablering på/ved myr/våtmarksområder (klima)
- Berører truede naturtyper, leveområder for truede arter – rødliste mv (natur)
- Bryter opp sammenhengende uberørt natur eller korridorer (natur)
- Berører friluftsområder med nasjonal eller vesentlig regional verdi (friluftsliv)
- Etablering ved eller i strandsone og vassdrag (friluftsliv og natur)
 - Lukking av bekker mv er normalt ikke mulig lengre
- Sulfidholdig berggrunn – spesielt for deler av Agder (Lillesand mv) (natur)
- Konflikt med / dårlig løsning barn og unge – f.eks. lekeområder (barn og unge)



Hvordan gå frem for å redusere risiko?

1. Prosjekt i grønn sone i fig.

- Uberørt og uregulert areal (rød sone) = **krevende/høy risiko**

2. Sjekk tidlig formål opp mot nasjonale/sentrale regionale interesser og forstå tiltakspyramiden

- Prosjekt som innebærer nedbygging av dyrket mark, myr, uberørt natur/naturkorridorer, viktige friluftsområder, områder i/ved vassdrag eller sjø, og/eller som kommer i konflikt med viktige naturtyper eller arter = **svært**

krevende/høy risiko

3. Foreta en reell alternativvurdering og dokumenter denne

- Kunne formålet i stedet vært realisert på alternativ areal hvor konsekvensen var mindre = **krevende/høy risiko**

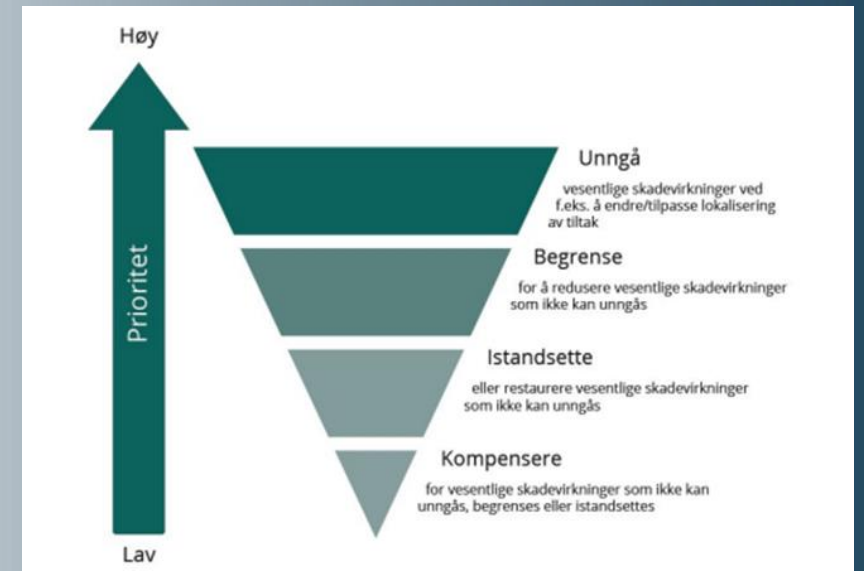
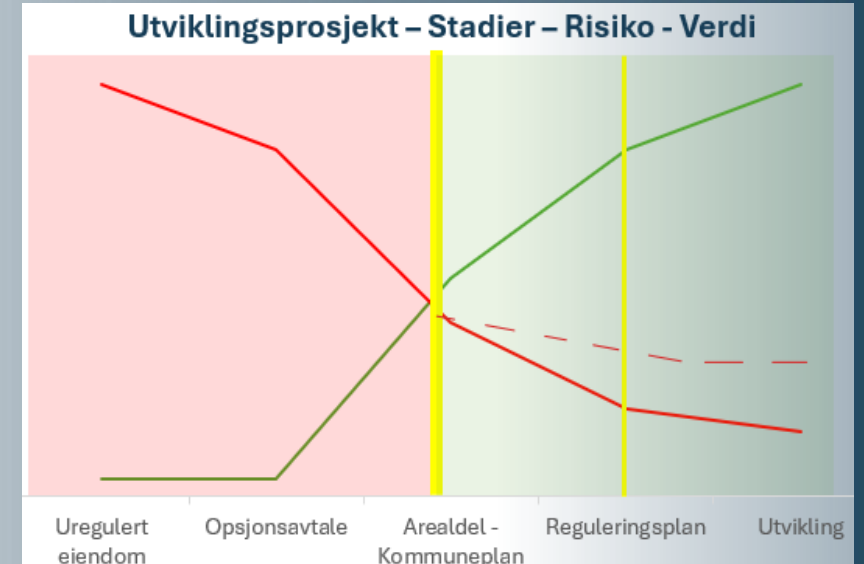
4. Bruk, og synliggjør bruk, av godt kunnskapsgrunnlag og god fagkompetanse – opplys saken tidlig

- Manglende vurderinger eller feil grunnlag = **høy risiko**

5. Husk at det er formålet som vurderes mot arealet, ikke tiltaket

- Grønn fabrikk (tiltaket) på areal med myr (nasjonal interesse) = Industri (formålet) på areal med nasjonal interesse = **normalt**

innsigelse



A modern office interior featuring a glass railing, warm lighting, and a white pillar. The scene is captured in a cinematic style with a soft focus background.

TOFTE · HALD
ADVOKATFIRMA