



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

02.06.2022

Vår ref:

2022/11774

Deres dato:

06.04.2022

Deres ref:

202102096

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Christoffer Gjendem, 32266864

Oslo - uttalelse og innsigelse til revisjon av småhusplanen

Vi viser til brev datert 6. april 2022 med høring av småhusplanen i Oslo kommune.

Vi fremmer innsigelse med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Reguleringsplanen ivaretar ikke kommunens/forslagsstillers plikt etter plan- og bygningsloven §4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Bakgrunn

Målet med revisjonen av småhusplanen er sørge for et sterkere vern av de historiske og grønne verdiene når det skal bygges innenfor planområdet. De viktigste endringene i revisjonen er at en mindre andel av tomtene kan utnyttes til bebyggelse når de skal utvikles, og at det innføres en minstestørrelse for tomter per boenhet som skal bygges. I tillegg skal trær, terreng og vegetasjon bli bedre ivaretatt. Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 06.august 2021.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Generelt

Vi er generelt positive til at Oslo kommune ønsker å revidere småhusplanen. Den er gammel, og det er behov for revisjon. Revisjonens formål er å gi sterkere vern av småhusområdenes historiske og grønne karakter. Dette innebærer blant annet at småhusområdene skjermes for fortetting i større grad enn i dag, landskap og eksisterende topografi skal i større grad bevares og store trær skal beskyttes mot inngrep. De frodige tomtene med store gamle trær er viktig for naturmangfoldet, og det er bra at kommunens grønne områder bevares og beskyttes. Områdenes grønne og luftige preg gir også estetiske kvaliteter som vi forstår at kommunen ønsker å beholde.

Samtidig medfører revisjonen en ytterligere innstramning i bevaringen av forholdsvis store boligområder i ulike deler av kommunen. Ved å skjermes disse områdene mot fortetting kanaliserer man samtidig veksten til andre områder i byen. Vi mener det er relevant å stille spørsmål ved om dette bidrar til å opprettholde eksisterende strukturelle sosiale utfordringer i Oslo. Vi kommer tilbake til dette senere i denne uttalelsen.

Den reviderte småhusplanen er å anse som en detaljreguleringsplan. Vi er usikre på om dette er riktig planverktøy for å regulere et så stort område. Detaljreguleringsplan egner seg for konkrete avgrensede prosjekter. Etter vår vurdering er det tvilsomt at et område som omfatter 24.000 dekar fordelt over 28.000 eiendommer på forskjellige områder i byen er å anse som et konkret og avgrenset prosjekt. Det at detaljreguleringsplan er valgt som plantype medfører utfordringer knyttet til kravet om ROS-analyse. Som følge av at det ikke er gjennomført en ROS-analyse fremmer vi innsigelse til planen.

I forbindelse med vår klagebehandling har det oppstått uenighet mellom Oslo kommune og Statsforvalteren med hensyn til forståelsen og den rettslige rekkevidden av ulike bestemmelser i tidligere og någjeldende plan for småhusområdene i Oslo. Vi anser det derfor nyttig å gi merknader til de foreslåtte bestemmelsene for å begrense tolkningstil ved fremtidig anvendelse av planbestemmelsen. Vi understreker at disse merknadene ikke er motivert av et ønske om å påvirke det kommunale reguleringsmessige skjønn. Merknadene fra vår juridiske avdeling ligger som et eget vedlegg til dette brevet.

Samfunnssikkerhet

Vi fremmer innsigelse med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Reguleringsplanen ivaretar ikke kommunens/forslagsstillers plikt etter plan- og bygningsloven §4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Detaljreguleringsplanen til Oslo kommune småhusplan har ikke vedlagt ROS-analyse og kravet i pbl. er ikke ivaretatt.

NVE fremmer innsigelse til småhusplanen fordi sikkerheten mot flom og skred, og hensyn til energianlegg, ikke vurdert og innarbeidet i planen. Vi stiller oss bak denne innsigelsen.

For å hjelpe i arbeidet med samfunnssikkerhet tilbyr vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at dere studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veiledere kan brukes:

- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)- DSB
- Klimahjelperen (2015)- DSB
- Kunnskapsbanken fra DSB
- Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2020)- KMD
- I tillegg til temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

Boligsosialt arbeid og sosial bærekraft

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunenes samfunns- og arealplanlegging, med forankring i FNs 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft, jf. [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#). Kommunene er nøkkelaktører for å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling og realisering av bærekraftsmålene i Norge, og det boligsosiale arbeidet bør derfor ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og byutviklingen. Bolig utgjør sammen med helse, utdanning og inntektssikring de fire velferdspilarene i vårt samfunn. Som plan- og bygningsmyndighet forventes det at kommunene gjennom sin bolig- og arealplanlegging bidrar til å utjevne sosiale forskjeller.

Vi mener det er rimelig å knytte usikkerhet til i hvilken grad forslaget til ny småhusplan harmonerer med nasjonale mål og føringer for en sosialt bærekraftig areal- og samfunnsplanlegging. Det samme gjelder kommunens egne mål og strategier om sosial bærekraft som vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Som detaljregulering er forslaget til ny småhusplan av en planfaglig spesiell karakter, ved at det legges opp til ytterligere innstramming i bevaringen av forholdsvis store boligområder i ulike deler av kommunen. Områdene har imidlertid både fysiske og sosiale likhetstrekk når det kommer til arkitektur og det bebygde miljø, befolkningssammensetning og sosioøkonomisk status. En åpenbar samfunnsmessig konsekvens av planforslaget er at det legges til rette for en opprettholdelse av disse sosiale og fysiske forholdene. Følgelig er det lite sannsynlig at planforslaget bidrar til å motvirke prosesser som driver sosial og geografisk segregasjon.

Samtidig er det også usikkert om hvorvidt mer boligutbygging ville ledet til en vesentlig endring av befolkningssammensetningen i de aktuelle områdene. I tillegg er det slik at nabolagene som berøres av planforslaget innehar det mange anser som kvaliteter som gjør dem til attraktive og gode bo- og oppvekstmiljø. Bevaringen av slike kvaliteter kan være en positiv konsekvens av planforslaget med hensyn til sosial bærekraft.

For at kommunen skal legge opp til en boligvekst som er i tråd med de nasjonale og regionale føringene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, medfører planforslaget at viktige arealtiltak i forbindelse med dette kanaliseres til andre områder i kommunen. Mange av disse områdene preges av lavere priser i både eie- og leiemarkedet, og er dermed i utgangspunktet mer økonomisk tilgjengelig for en større del av befolkningen. Ettersom planforslaget betinger at boligutbyggingen i kommunen ytterligere konsentreres i disse områdene gjennom fortetting og transformasjon, vil det potensielt kunne gå på bekostning av eksisterende bokvaliteter som lys, luft og tilgang på grøntområder. Dette vil også være negativt med hensyn til folkehelse. En annen potensiell virkning av at planforslaget innskrenker en mer geografisk balansert boligvekst i kommunen, kan være at områdene der boligutbyggingen må finne sted vil øke i etterspørsel og

dermed lede til økte boligpriser. På sikt kan dette medføre en gradvis innsnevring av omfanget av boliger på eie- og leiemarkedet som i dag er økonomisk tilgjengelig for en forholdsvis bred del av befolkningen. Det er derfor særlig viktig at kommunen jobber tverrsektorielt og bredt med andre boligsosiale tiltak, jf. [Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#).

På bakgrunn av ovennevnte forhold, er vi av den oppfatning av planforslaget utløser noen relevante spenninger relatert til FNs bærekraftsmål, herunder med tanke på segregasjon og miljømessig urettferdighet. Disse forholdene er i forholdsvis beskjeden grad beskrevet i planforslaget. En mer inngående omtale av de sosiale og geografiske konsekvensene av planforslaget, også der det er en betydelig grad av usikkerhet, vil bidra til å ansvarliggjøre kommunens areal- og samfunnsplanlegging. På bakgrunn av dette vil vi anbefale at planbeskrivelsen revideres slik at det i større grad synliggjøres hvilke overordnede konsekvenser planforslaget kan ha i henhold til både kommunale og nasjonale føringer for sosial bærekraft.

Juridiske rammer og planbestemmelser

Vi viser til innspill fra Juridisk avdeling med kommentarer til planens bestemmelser, jf vedlegg til denne oversendelsen.

Konklusjon

Vi fremmer innsigelse med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Reguleringsplanen ivaretar ikke kommunens/forslagsstillers plikt etter plan- og bygningsloven §4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). For å bidra til at innsigelsen kan løses tilbyr vi kommunen et dialogmøte.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør

Marit Strengen
fylkesberedskapssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere:

Anine Jensen (samfunnssikkerhet og beredskap)

Marius Vamnes (juridisk – se eget vedlegg)

Kristian Tveiten (sosial bærekraft)

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat

PB 5091 Majorstuen

0301 OSLO



Vår dato:

02.06.2022

Vår ref.:

2022/11774

Saksbehandler, innvalgstelefon

Marius Vamnes, 22003591

Innspill fra juridisk avdeling – Småhusplanen Oslo

Innledning

Vår intensjon er å bidra til at bestemmelsene som vedtas, får et lovlig innhold som sikrer forutsigbarhet for berørte grunneiere/tiltakshavere og begrenser tolkningstvil ved fremtidig anvendelse av bestemmelsene, og at bestemmelsene vedtas på lovlig måte.

Juridiske rammer

Innholdet i reguleringsplaner må for det første ligge innenfor de rammer som er oppstilt i plan- og bygningsloven kapittel 12. Av størst betydning for denne uttalelsen er lovens § 12-7. Den er oppfattet å gi en uttømmende ramme for hva det kan vedtas reguleringsbestemmelser om.

Videre er det i lovens formålsbestemmelse § 1-1 fjerde ledd fastsatt at *planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter*. Dette forutsetter etter vår vurdering at planbestemmelser som vedtas, i størst mulig grad får et konkret objektivt innhold som gjør de berørte i stand til å forstå hvilke begrensninger et foreslått planforslag, eller senere vedtatt plan, vil innebære for egen eiendom. Vi anmoder om at dette blir ivarettatt i planarbeidet.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse i sak 21/3893 i brev 5. november 2021:

«Klare og entydige bestemmelser

Det vedtatte plankartet og bestemmelsene må tolkes konkret for hver enkelt arealplan. Siden en reguleringsplan kan være svært inngripende for både de direkte berørte og samfunnet forøvrig, kan en ikke gå langt i å fortolke uklare bestemmelser. Det er derfor viktig at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige, jf. veilederen om kommuneplanens arealdel punkt 4.4 og reguleringsplanveilederen punkt 6.2. I sistnevnte står det blant annet at krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.

Dersom bestemmelsen overlater en skjønnsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og



entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.»

Videre har Sivilombudet i uttalelse 21.01.2022 i sak 2021/2112 uttalt følgende:

«Utgangspunktet er at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor grensene som følger av lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet er nå lovfestet i Grunnloven § 113. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan derfor bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. Et utslag av dette er at en tiltakshaver har krav på å få innvilget en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter og kommunens planer for området, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. En lignende bestemmelse fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 § 95.

En reguleringsplan er en detaljplan som regulerer grunnutnyttelsen i et bestemt område i kommunen, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 12-1. Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk, og den er bare bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Det er kommunestyret som fatter vedtak om reguleringsplan og som ved dette bestemmer hvordan et område skal disponeres, jf. § 12-12. Tilsvarende bestemmelser fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 §§ 22 og 23, 31 og 27-2 nr. 1 og nr. 3 og 27-3. Vedtaket er et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. På dette grunnlaget kan reguleringsplaner hjemle inngrep i grunneiernes eierrådighet, så langt innholdet i reguleringsplanen er fastsatt i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Legalitetsprinsippet innebærer videre at en hjemmel som tillater inngrep i borgernes eierrådighet må være klart utformet. En reguleringsplans innhold og rettsvirkninger må derfor fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle avslag på en søknad om tiltak. Dette utgangspunktet har ombudet lagt til grunn i flere uttalelser, se for eksempel ombudets uttalelse 30. oktober 2013 (SOM-2012-956). Klarhetskravet gjelder også for planbestemmelser som er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven 1985, se eksempelvis ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44). I denne saken uttalte ombudet at «[d]et klare utgangspunkt i byggesaker er at det som ikke uttrykkelig er forbudt er tillatt».

Vi påpeker viktigheten av at planforslag varsles og fremstilles på en slik måte at berørte gjøres i stand til å forstå hvilke begrensninger foreslått plan vil få, slik at man kan få en reell mulighet til medvirkning og påvirkning under planprosessen. Videre vil en slik bevisstgjøring være nødvendig for at berørte kan ivareta sine interesser ved klage over en eventuelt vedtatt plan og eventuell fremsettelse av krav som kan oppstå som følge av vedtatt plan, se eksempelvis pbl. § 15-3.

Plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd innebærer at det alltid er krav om en planbeskrivelse som redegjør for hva planen vil bety for berørte parter, interesser og hensyn. Fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, er det viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket, jf. Kommunal- og distriktsdepartementets reguleringsplanveileder punkt 3.4.3.

I planbeskrivelsen er det flere steder uttalt at den foreslåtte innstrammingen vil innebære reduserte utbyggingsmuligheter på hver enkelt tomt, og i enkelte tilfeller at det kan bli vanskelig å plassere ny bebyggelse på eiendommen, og til og med medføre at det ikke er noe videre utbyggingspotensial på



tomta. Siden forslaget vil kunne medføre så sterke begrensninger for den enkelte grunneier må det stilles strenge krav til begrunnelsen for hver bestemmelse. Videre må bestemmelser ikke etablere restriksjoner som er uten hjemmel.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 12-7 som angir at det i *nødvendig utstrekning* kan gis bestemmelser til reguleringsplan. I tilfeller der bestemmelser kan fremstå som unødvendig strenge eller inngripende vil det dermed kreves at kommunen tydelig redegjør for behovet for den aktuelle bestemmelse. Vi viser til hva som er sagt om dette i departementets reguleringsplanveileder punkt 6.2.

Statsforvalteren mener videre at det er viktig at foreslått reguleringsplan er basert på en korrekt beskrivelse av de faktiske forhold og forutsetninger som ligger til grunn for foreslåtte bestemmelser, samt en tydelig beskrivelse av intensjonen og hensyn bak den enkelte bestemmelse. Dette fordi beslutningstaker, altså kommunestyret og dets medlemmer, dermed har et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag for å utøve det reguleringsmessige skjønn når planen vedtas. Videre er en slik nøyaktig beskrivelse viktig med tanke på eventuelle fremtidige dispensasjonssøknader fra vedtatt plan, fordi det i en dispensasjonsvurdering blant annet skal vurderes hvorvidt hensynene bak den aktuelle bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av de enkelte foreslåtte bestemmelser

Omfanget av de foreslåtte bestemmelser samt redegjørelsen for disse i planbeskrivelsen er omfattende. Statsforvalteren vil derfor fokusere på de bestemmelser vi i størst grad antar vil medføre utfordringer med hensyn til forutberegnelighet og rettsikkerhet. Vi vil i det følgende forsøke å gi kommentarer til de foreslåtte bestemmelser enkeltvis med henvisning til den enkelte nummererte bestemmelse. Vår gjennomgang kan heller ikke forstås som en fullstendig vurdering av de fremsatte planforslag, slik at bestemmelser som *ikke* omtales nødvendigvis i seg selv eller i kombinasjon med øvrige bestemmelser i forslaget har et lovlig innhold.

3 Type bebyggelse, utnyttelse høyder ol.

Pkt. 3.3 – Tillatt utnyttelse

Et planmessig grep som innebærer *reduksjon* av tillatt utnyttelse vil kunne være inngripende sett i forhold til den utbyggingsforventning som er etablert ved gjeldende reguleringsplan og kan ha betydelige økonomiske konsekvenser for de som eventuelt får redusert et utbyggingspotensiale. Dette tilsier etter Statsforvalterens syn at disse konsekvenser synliggjøres på en klar måte i planforarbeidene.

Reduksjonen er i planbeskrivelsen tilsynelatende primært begrunnet og forklart med at krav til parkering fjernes (se for øvrig nedenstående pkt.). Her er det viktig å merke seg at gjeldende plan tillater at parkering legges inn i bebyggelse slik at det kan prosjekteres bruksareal/boareal i ovenforliggende etasjer innenfor tillatte høydebegrensninger. Foreslått reduksjon av utnyttelse synes dermed reelt sett å være større enn det man ved lesning av planbeskrivelsen umiddelbart kan få inntrykk av. Vi vil derfor oppfordre til at dette beskrives nærmere i den videre behandlingen slik at beslutningstaker, altså bystyret og aktuelle utvalg får et tilfredsstillende opplyst beslutningsgrunnlag.



Videre er det grunn til å påpeke at det kan oppstå komplikasjoner eller utilsiktede konsekvenser som kan oppfattes som urimelige, knyttet til allerede utførte, eller fremtidige, beregninger og ileggelse av refusjon for utgifter til vegopparbeidelse i henhold til plan- og bygningsloven kap. 18. Fordi slik kostnadsfordeling er basert på tillatt utnyttelsesgrad, bør eventuelle slike konsekvenser kartlegges og utredes i forbindelse med senere saksfremstillinger i saken.

3.4 – Parkering

Foreslått bestemmelse om parkering er utformet slik at den henviser til en *fremtidig* norm. Det er usikkert om loven åpner for å vedta reguleringsbestemmelser som henviser til fremtidige normer. Med mindre den aktuelle normen utarbeides og vedtas i henhold til reglene i plan- og bygningsloven kap. 12 som en endring av gjeldende plan, vil reguleringsplanen heller ikke ha et slikt klart innhold den forutsettes å ha når den blir vedtatt. Vi anmoder om at kommunen vurderer hjemmelsgrunnlaget for dette nærmere.

Henvisning til fremtidige normer *kan* allikevel etter omstendighetene være forsvarlig der disse ikke berører grunnleggende bestemmelser i planen. Eksempelvis kan fremtidige normer om kvalitetskrav eller støynormer som kan få en viss betydning for hvilke tiltak som må gjøres for å begrense støy i et gitt prosjekt være akseptable, og vil i prinsippet ikke være vesensforskjellig fra byggtekniske krav i forskrift som normalt må etterleves uavhengig av når gjeldende plan er vedtatt.

For normer som skal inneholde krav til parkeringsplasser stiller saken seg imidlertid annerledes. TEK § 5-7 er i praksis forstått slik at det er parkeringsplasser det stilles *krav* om i reguleringsplan som skal medregnes i utnyttelsen for en eiendom. Dersom det i en reguleringsbestemmelse henvises til en fremtidig norm som endrer kravene til parkering vil reelt tillatt utbyggingsvolum på eiendommen også endres eller påvirkes. Utnyttelsesgrad i en reguleringsplan er viktig i den forstand at den er grunnleggende for det man i plan- og bygningsretten gjerne beskriver som utbyggingsretten, og at dette også skaper forutsigbarhet med hensyn til verdsetting av eiendom, samt er en forutsetning for kostnadsfordeling av infrastruktur. Etter Statsforvalterens syn er det derfor tvilsomt om *fremtidige* normer som kan påvirke disse forhold kan gjøres juridisk bindende i en reguleringsplan.

Statsforvalteren vil videre påpeke at når TEK § 5-7 er forstått slik at det er det antall parkeringsplasser som planen stiller *krav* om som et minimumstill, er det tvilsomt om det er anledning til å bestemme at eventuelle *overskytende* parkeringsplasser utover minimumskravet skal medregnes i bebygd areal. Dette vil innebære at dersom planen (på lovlig måte) utformes slik at minimumskrav til antall parkeringsplasser fjernes, vil etablering av parkeringsplasser eller parkering av biler neppe kunne ha betydning for beregningen av bebygd areal på eiendommen. I forlengelsen av dette skal det også bemerkes at det er grunn til å anta at det ville oppstå betydelige praktiske og rettslige utfordringer med hensyn til hvordan en slik regel skal håndheves.

Vi registrerer at også øvrige deler av planbeskrivelsen også knyttet til andre bestemmelser synes å forutsette at bestemmelsen om parkering kan utformes slik det er foreslått, se eksempelvis planbeskrivelsen pkt. 3.5 siste ledd. Vi anbefaler derfor at disse spørsmål som her er reist undergis en grundig vurdering i det videre planarbeid.

4 Plassering av bebyggelse

4.1 Tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur



Foreslått bestemmelse er formulert som en skal-bestemmelse. Denne inneholder imidlertid ikke-definerte ord og uttrykk av skjønnsmessig karakter som for eksempel *enhetlig* og *videreføres*. Vi antar derfor at bestemmelsen i praksis vil fremstå som en skjønnsmessig bestemmelse og at den i så måte vil være en form for retningslinje for utøvelse av plan- og bygningsloven § 29-4 som gir de kommunale bygningsmyndigheter innenfor uttalte rammer (se rundskriv H-8/15) anledning til å stille krav om plassering av bebyggelse ved behandling av søknader. Ut fra planbeskrivelsen oppfatter vi at kommunen synes å forutsette at bestemmelsen kan gi grunnlag for avslag på søknad om tiltak i samsvar med planens rammer for utnyttelse og høyder. Vi anser det som tvilsomt om bestemmelsen slik den er utformet kan anvendes med en slik rekkevidde som avslagshjemmel, og anmoder om at bestemmelsen blir vurdert nærmere.

Vi bemerker at bestemmelsen kan gi utfordringer der en grunneier ønsker å oppføre, eller har oppført tiltak som ikke er søknadspliktige, altså garasjer, mindre tilbygg etc. i henhold til Byggesaksforskriften § 4-1. I områder der det etter kommunens skjønn er viktig å opprettholde en tydelig bebyggelsesstruktur, bør kommunen etter vårt syn vurdere om det er mer hensiktsmessig å benytte seg av klarere og mer objektive begrensninger i form av inntegnede byggegrenser eller lignende.

4.3 – Avstand mellom bygninger

Vi antar at det i utgangspunktet er anledning til å vedta bestemmelser som påbyr bestemt avstand mellom bebyggelse. Statsforvalteren anser at det likevel i dette tilfellet kan være betenkelig ved at plikten er formulert slik at den gjelder *uavhengig* av tomtegrenser. Det kan ikke utelukkes at en slik formulert bestemmelse (eventuelt i kombinasjon med andre foreslåtte bestemmelser som begrenser friheten til å plassere bygninger på egen eiendom) kan gi betydelige utilsiktede konsekvenser i form av begrensning i adgangen til å utnytte eiendommer der allerede eksisterende bebyggelse på naboeiendommer er tillatt plassert nærmere enn lovens hovedregel om 4 meters avstand fra bygninger til tomtegrense.

4.4 – Avstand til regulert friområde

Foreslått bestemmelse gir i utgangspunktet tilfredsstillende forutberegnelighet i alle fall med hensyn til allerede vedtatte reguleringsplaner til de nevnte formål fordi man da tar utgangspunkt i en eksisterende fastlagt og kjent grense for aktuelle reguleringsformål, men det kan etter Statsforvalterens syn være mer betenkelig eller tvilsomt om dette kan få virkning der det *etter* eventuell vedtakelse av foreslått bestemmelse foretas omregulering til slike formål av tilgrensende arealer.

5 Vegetasjon, terreng og overvann

5.1 - grøntdrag

Foreslått bestemmelse lyder slik:

«Innenfor grøntdrag tillates ikke tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon»



Begrepet grøntdrag er videre beskrevet slik i foreslåtte bestemmelser pkt 15 *Definisjoner*:

«Grøntdrag er sammenhengende, flersjiktet vegetasjon som utgjør større grøntområder eller grønne korridorer. Grøntdrag kan være avbrutt av stier, gangveier og mindre kjøreveier, og likevel regnes som sammenhengende. Grøntdrag må bestå av minst to av følgende typer vegetasjon, der minimum én av dem er trær:

- 1 Store trær (omkrets > 90 cm)*
- 2 Mindre trær (omkrets < 90 cm og høyde > 3 meter)*
- 3 Busker (høyde 50 cm – 3 meter)*

Videre gjelder bestemmelsen ved følgende utstrekning for de ulike grøntdragstypene, uavhengig av eiendomsgrensene:

- a. Større grøntområde. Størrelse på minimum 2 000 m² og bredde på minimum 20 meter*
- b. Grønn korridor: koblet til ett eller flere større grøntområder. Bredde på minimum 10 meter*

I planbeskrivelsen er det blant annet uttalt følgende om foreslått bestemmelse:

«For å kunne benytte bestemmelsen som avslagshjemmel har vi derfor foreslått følgende formulering: «Innenfor grøntdrag tillates ikke tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.» Dette er en streng formulering og setter sterke begrensninger for bruken av arealene som er omfattet. Det vil likevel være mulig å benytte arealene til uteoppholdsareal, så lenge arealene er egnet til det og det ikke fordrer at det må gjennomføres tiltak eller terrenginngrep, eller fjernes vegetasjon.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med definisjon av grøntdrag i bestemmelse nr. 15.5. Gjennom de to bestemmelsene har vi forsøkt å finne en balanse mellom det å bevare viktige grøntområder, samtidig som ikke all vegetasjon skal vernes. For å gjøre bestemmelsene mest mulig forutsigbare, er bestemmelsen om at det ikke er tillatt å gjennomføre tiltak og terrenginngrep eller fjerne vegetasjon gjort absolutt, uten at det åpnes for skjønnsmessige vurderinger. Samtidig er terskelen for når noe regnes å være et grøntdrag satt relativt høyt, slik at det kun vil være grøntdrag av en viss størrelse som vil være omfattet. Enkelteiendommer som har grodd igjen vil i seg selv ikke være nok til at bestemmelsen slår inn.

Bestemmelsen vil, for de eiendommene som er omfattet, påvirke hvor på tomten det kan bygges og etableres tiltak. For noen eiendommer vil dette potensielt omfatte store deler av tomten, og i enkelte tilfeller vil det kunne medføre at det ikke er noe videre utbyggingspotensial på tomten. På den andre siden vil dette kunne bevare viktige natur- og nabolagsverdier, da grøntområder som dette gjerne er identitetsskapende i nabolaget.»

Foreslått bestemmelse vil etter Statsforvalterens syn kunne gi betydelige utfordringer med hensyn til tolkning og anvendelse og vil også kunne oppfattes som uklart til tross for forsøk på klargjøring. At det for deler av eiendommer som er regulert med utbyggingsformål fastsettes begrensninger som innebærer et absolutt forbud mot enhver forandring av terreng eller fjerning av vegetasjon, kan også sammenholdt med det siste avsnittet i det siterte fra planbeskrivelsen fremstå som problematisk da dette er en bestemmelse som tilsynelatende står i direkte motstrid med fastsatt formål. At ubebygde deler av en eiendom i fremtidige saker kan vurderes som «grøntdrag» med slike begrensninger, vil



ikke nødvendigvis kunne oppfattes intuitivt for eiere av eiendommer. Videre er det betenkelig at eiendommer som i dag ikke nødvendigvis vil vurderes som grøntdrag, kan bli det i fremtiden ved fremvekst av vegetasjon. Videre vil det slik bestemmelsen er formulert kunne oppstå komplikasjoner knyttet til oppføring av de ikke-søknadspliktige tiltakene.

Statsforvalteren registrerer at kommunen i planbeskrivelsen på s. 59 i siste avsnitt under pkt 15.4 uttaler at de vil vurdere om de skal forsøke å kartfeste områdene som omfattes av definisjonen og tegne inn byggegrenser. Slik vi ser det er en slik kartfesting helt nødvendig for å sikre krav til klarhet og forutsigbarhet knyttet til vedtakelse og fremtidig anvendelse av en slik bestemmelse, som av kommunen selv beskrives å kunne ha som konsekvens at eiendommer ikke kan utnytte det utbyggingspotensiale som følger av regulert formål og fastsatt utnyttelse. Det kan etter vårt syn også spørres om det ville være riktigere å angi disse områder som eget formål, *naturområde* med de strenge begrensninger som foreslås lagt på slike arealer. Vi anser videre at kommunen for å etterleve krav til saksbehandling med varsling etc., må varsle eiere av eiendommer som eventuelt får kartfestet slike begrensninger på egen eiendom slik at disse grunneiere får den nødvendige oppfordring til å fremme sitt syn på slike bestemmelser som i så stor grad kan begrense friheten til å utnytte egen eiendom innenfor planens angitte formål.

5.2 Grøntarealer og vegetasjon

Statsforvalteren som klageinstans har liten erfaring med kommunens bruk av begrepet blågrønn faktor og finner det derfor vanskelig å vurdere lovligheten av en slik bestemmelse opp mot plan- og bygningsloven § 12-7 og øvrige tidligere omtalte prinsipper. I den grad et slikt krav kan ilegge plikter eller krav overfor den enkelte grunneier som ramme for utnyttelse av egen eiendom, vil vi imidlertid igjen peke på de rettslige utfordringer som kan oppstå ved at planbestemmelsen viser til en *fremtidig* norm. Dersom en slik ennå ikke utarbeidet (og vedtatt?) norm innebærer materielle reguleringsmessige begrensninger, må utarbeidelsen av normen etter vårt syn følge de samme krav til saksbehandling, klagerett m.m. som gjelder for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplan. Se for øvrig våre kommentarer til pkt. 3.4.

5.3 – Bevaring av store trær

Foreslått bestemmelse lyder som følger:

«Store trær skal bevares, og skal ikke felles. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Blant annet tillates ikke tiltak, byggegroper eller andre inngrep innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser.

Kommunen kan, etter skriftlig forespørsel, gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier. Dersom et stort tre tillates fjernet, skal dette erstattes av minimum to trær av stedeagne arter. For erstatningstrær gjelder de samme kravene som for store trær.»

Gjeldende bestemmelse i småhusplanen om trevern (§ 6.7) har i ulike sammenhenger gitt utfordringer med hensyn til tolkning og anvendelse. Det har blant annet vært uklart om bestemmelsen har en ulik rettslig rekkevidde hva enten man står i eller utenfor en konkret byggesak (se til illustrasjon PBE's ref. 201906153 dok 23). Videre om bestemmelsen gir hjemmel for pålegg om gjenplantning av trær der store trær er felt ulovlig se Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev 14.04.2020 i sak 20/209. Det har også vært ansett tvilsomt om vilkårs læren gir anledning til å



stille vilkår om planting av nye trær der større trær av sikkerhetsmessige årsaker må fjernes (PBE's ref. 202103369.). Det synes derfor åpenbart at det er et behov for en gjennomgang eller endring av bestemmelsen.

Vi oppfatter at det i planbeskrivelsen forklares at bestemmelsen endres for å gi eksisterende store trær (nærmere definert i bestemmelsenes pkt. 15.7 og med beskyttelsessone definert i 15.8) et sterkere vern. Samtidig kan det fremstå som uklart hva hensikten er når det uttales at *det gjøres ingen materiell endring i forhold til hvordan bestemmelsen brukes i dag*, når dette sammenholdes med øvrige uttalelser i planbeskrivelsen. Eksempelvis uttales det på s. 37 at det ikke lenger vil kunne felles trær som følge av ønsket plassering av byggetiltak.

Foreslått bestemmelse innebærer et absolutt vern av store trær, og fremstår i så måte som en klarere bestemmelse enn den gjeldende § 6.7 i den forstand at denne blir tolket og anvendt slik at den har en ulik rettslig rekkevidde avhengig av om trefelling er nødvendig for gjennomføring av søknadspålyttende tiltak. Gjeldende bestemmelse har ved en slik forståelse imidlertid lettere latt seg harmonisere med den utbyggingsrett/forventning som vedtatt formål og fastsatt utnyttelse innebærer.

Kommunen uttaler i planbeskrivelsen at innføringen av et slikt absolutt vern av store trær for enkelte eiendommer vil legge så sterke begrensninger at eiendommen ikke kan utnyttes fullt ut. Som nevnt andre steder i denne uttalelse vil slike virkninger kunne oppfattes som betydelig inngripende sett i forhold til regulert formål og tillatt utnytting. Vi antar derfor at en forsvarlig saksbehandling innebærer at slike eiendommer med et så stort antall/omfang av store trær at de vil få redusert sitt utbyggingspotensiale bør kartlegges slik at slike konsekvenser av foreslått bestemmelse kan belyses tilfredsstillende.

Foreslått pkt. 5.3 annet ledd åpner for unntak knyttet til trær som utgjør en risiko. Slik bestemmelsen er formulert synes kommunen å legge til grunn at dette er det eneste unntaket fra det absolutte trevernet. Slik Statsforvalteren ser det er det vanskelig å utelukke at det også vil være andre tilfeller der trær lovlig kan felles uten slik forutgående tillatelse, eksempelvis basert på nødrettsbetraktninger eller der privatrettslige forpliktelse til å felle trær er slått fast ved dom.

Vi ser i tillegg at det kan oppstå utfordringer med hensyn til behandling av slike dokumenterte skriftlige forespørsler. Vi antar at slike forespørsler, nær sagt selvfølgelig slik vilkåret for unntak er formulert, vil inneholde en uttalelse fra sertifisert arborist som slår fast at et eller flere trær utgjør en risiko. Dersom kommunen i slike situasjoner ser for seg at det kan utøves et kan-skjønn i den forstand at kommunen kan *avs/å* felling av trær, vil vi oppfordre kommunen til å gjøre nærmere rede i planarbeidet for hvordan et slikt skjønn tenkes utøvet.

Hva angår kravet om gjenplantning av to trær antar vi at det kan oppstå utfordringer eksempelvis med hensyn til hvordan slike gjenplantede trær skal oppnå vern overfor senere eiere av eiendommer der det er tillatt felt trær og foretatt gjenplantning. Vi viser i denne sammenheng også til ovenfor nevnte uttalelse fra KMD.

På denne bakgrunn er det fortsatt grunn til å anta at kommunens bestemmelse om trevern slik den er foreslått, fortsatt vil kunne by på vanskelige utfordringer på enkeltsaksnivå.

5.4 - Terrenginngrep



Foreslått bestemmelse er slik vi forstår det en revisjon av gjeldende plans § 6.5. Det gjøres derfor endringer for å rette opp svakheter ved gjeldende plan.

Den foreslåtte bestemmelsens første ledd formuleres som et krav om at 65% av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep. Slik vi ser det kan bestemmelsen i lys av fastsatt formål til utbygging i utgangspunktet synes streng og vi antar at dette vil kunne stille krav til en nærmere vurdering av hensiktsmessigheten av bestemmelsen og en klargjøring av ønskede hensyn som skal ivaretas av bestemmelsen jf. det vi har uttalt innledningsvis i denne uttalelsen knyttet til fremtidige dispensasjonsvurderinger etc.

Ut fra foreslått ordlyd alene kan det fremstå som uklart om bestemmelsen er ment som et krav om at 65% av tomten skal bevare eksisterende topografi, slik at den ikke er til hinder for masseutskifting og lignende, med tilbakeføring til opprinnelig terreng, eller om bestemmelsen skal forstås slik at ethvert terrenginngrep er forbudt. Allikevel kan det ut fra sammenhengen i planbeskrivelsen der det blant annet vises til at byggegroper etc skal inngå i de resterende 35%, fremstå som at bestemmelsen er ment å forhindre enhver form for terrenginngrep, også etablering av grøfter for vann og avløp, masseutskiftninger, m.m. som vi antar i enkelte tilfeller eksempelvis vil kunne forbedre eiendommers evne til å fordrøye overvann. Vi antar videre at bestemmelsen kan gi betydelige utfordringer med tanke på hvordan en slik bestemmelse tenkes håndhevet i tillegg til at det kan by på praktiske problemer i forbindelse med nødvendig anleggsarbeid i gjennomføringsfasen.

Vi anbefaler derfor kommunen å grundig vurdere hensiktsmessigheten og behovet for en slik bestemmelse og eventuelt se nærmere på om det bør formuleres unntak fra bestemmelsen, slik at denne, eventuelt i samvirke med andre bestemmelser, ikke får et innhold som i realiteten vil forhindre eller motvirke det grunnleggende formålet i planen.

5.5 Terrenginngrep ved adkomst

Foreslått bestemmelse er formulert med skjønnsmessige kriterier blant annet med uttrykket «nødvendig».

Sett i lys av tidligere erfaringer med kommunens anvendelse av gjeldende plans § 6.5 vil vi bemerke at bestemmelsen neppe kan anvendes slik at kommunen kan konkludere med at tiltaket går ut over hva som anses nødvendig og dermed er avhengig av dispensasjon. Bestemmelsen kan dermed slik den er formulert neppe nyttes som en absolutt avslagshjemmel, men i stedet må denne nyttes som et grunnlag for eventuelle begrunnede krav om endringer/justeringer av prosjektert løsning. Vi er kjent med kommunens syn om at en slik plikt til begrunnelse for krav om endringer vil innebære en form for prosjektering som ikke er kommunens ansvar, men slik vi ser det er en slik utvidet begrunnelsesplikt en direkte konsekvens av valget om å bruke skjønnsmessige ord og uttrykk i reguleringsbestemmelser.

6.1 - Takterrasser

Bestemmelsen er slik vi ser det muligens noe vanskelig utformet. Vi antar at det med uttrykket *minimum* menes *mer enn* og vil anbefale at kommunen ser nærmere på den konkrete utformingen av ordlyden i lys av dette.

8 Bevaringsverdig bebyggelse



8.2 – Riving av bevaringsverdige bygninger

Foreslått bestemmelse lyder som følger:

«Bevaringsverdige bygninger skal ikke rives.»

Uttrykket bevaringsverdige bygninger er nærmere definert under pkt. 15.13. foreslått bestemmelse lyder slik:

Alle bygninger oppført før 1945 defineres som bevaringsverdige bygninger, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr 6 gir hjemmel for en slik bestemmelse. Lovbestemmelsen erstatter det tidligere reguleringsformålet «områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares». Den foreslåtte bestemmelsen er da i realiteten det samme som det som tidligere var reguleringsformålet *bevaring*, som kan legge strenge begrensninger på adgangen til å benytte eiendom i samsvar med formålet boligbebyggelse, som normalt forstås slik at dette ikke er til hinder for riving av eksisterende bebyggelse. Slike begrensninger bør komme klart til uttrykk på plankart eller på en tydelig måte gå frem av bestemmelser. Vi viser for øvrig til veileder T-1490 s.57 der det gis uttrykk for at slike rettsvirkninger bør vises på plankartet som hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav c.

For å kunne fastsette om en eiendom/bygning i plan skal belegges med slike begrensninger bør det etter Statsforvalterens syn foretas en grundig utredning av verneverdien av den enkelte bygning. Ved å kartlegge eiendommer/bygninger der det ønskes forbud mot riving og markere eiendom/bygning og eventuelle tilgrensende arealer/eiendommer med aktuelle hensynssone, vil det kunne oppnås betydelige bedret forutsigbarhet. Ved inntegning av slike hensynssoner kan man også på en mer klar og forutsigbar måte ivareta de hensyn som ligger bak foreslått planbestemmelse pkt. 8.3.

Slik bestemmelsen er formulert, med nærmere definisjon i en annen bestemmelse, fremstår forbudet mot riving som lite forutsigbart. Vi anser for øvrig at oppbyggingen av bestemmelsen som et absolutt forbud, altså en avslagshjemmel, men med et unntak som forutsetter at *fravær av verneverdier kan dokumenteres*, er i strid med legalitetsprinsippet fordi det i realiteten vil snu på begrunnelsesplikten dersom det er ønskelig å søke om riving av bebyggelse som omfattes av rivingsforbudet. Klarhetskravet som beskrevet tidligere forutsetter at det skal være en klar og entydig fastsatt hjemmel for avslag. Slik bestemmelsen er formulert vil det i prinsippet bli opp til bygningsmyndighetene å foreta en skjønnsmessig vurdering av innsendt dokumentasjon, hvoretter konklusjonen kan være at omsøkt tiltak er i strid med et absolutt forbud. Vi kan vanskelig se at en slik bestemmelse er lovlig sett i lys av krav til forutberegnelighet m.m. som beskrevet innledningsvis.

8.3 – Plassering av tiltak nær bevaringsverdige boligbygninger

Som nevnt under foregående pkt, vil vi anta at plasseringsbegrensninger knyttet til nærliggende *bevaringsverdig bebyggelse* av hensynet til behov for forutsigbarhet og klarhet i bestemmelsen bør fastsettes som en hensynssone. Når også denne bestemmelsen er foreslått å gjelde uavhengig av tomtegrense vil vi vise til det vi tidligere har uttalt under pkt. 4.3



11 Krav til bygge- og anleggsplass

Planforslaget innebærer diverse krav knyttet til anleggsfasen. Vi antar allikevel at pkt. 11-1 og 11-2 har så nær tilknytning til andre materielle deler av foreslått plan at de som sådan vil kunne vedtas som planbestemmelse.

Statsforvalteren er i tvil om foreslått 11.3 om håndtering av overvann i bygge- og anleggsfasen har tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7. Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse 11.10.2021 i sak 20/6866.

Vi vil anbefale at kommunen nærmere undersøker hvorvidt plan- og bygningsloven § 12-7 gir tilstrekkelig hjemmel til å vedta en bestemmelse med foreslått innhold.

11.4 Fossilfri bygge og anleggsplass

KDD har i ovenfor nevnte tolkningsuttalelse gitt uttrykk for at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie byggeplasser. I reguleringsplanveilederen står følgende:

«Bestemmelser som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven vil være ugyldige. Ugyldige bestemmelser kan ikke brukes som avslag på søknad om tiltak, stille rettslige bindende vilkår for videre detaljregulering eller til konkrete tiltak.»

Vi antar at det derfor ikke vil være adgang til å vedta slike bestemmelser. Dersom det senere vedtas endringer i loven med sikte på å åpne for slike bestemmelser, vil kommunen kunne vedta endringer i gjeldende plan. Vi anbefaler derfor kommunen om å ta ut foreslått bestemmelse.

Oppsummering

Slik bestemmelsene er formulert og presentert er det grunn til å stille spørsmål ved om planbestemmelsene her er utformet i samsvar med krav til entydige og klare planbestemmelser som ivaretar lovens formål om klarhet og forutsigbarhet. Vi merker oss at kommunen i flere sammenhenger gir uttrykk for at bestemmelsene i noen tilfeller vil medføre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut eller at eiendommer ikke kan bebygges overhode. Slik bestemmelsene er utformet i forslaget vil det ikke nødvendigvis være intuitivt at planen vil få slik virkning og man får da som grunneier heller ikke den nødvendige oppfordringen til å ivareta sine interesser. Dersom foreslått plan kan få slike konsekvenser for enkelteierdommer, bør disse eiendommer og konsekvenser kartlegges og eiere varsles før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vi registrerer at det i planbeskrivelsen (s 8-9) gis uttrykk for at bruk av konkrete vurderinger av endringer i plankartet med bruk av virkemidler som hensynssoner og byggegrenser ikke gjøres av hensyn til tidsrammen for revisjonsarbeidet. Vi finner dette betenkelig og vi vil oppfordre kommunen til å nøye vurdere om krav til fremdrift i dette tilfellet bør gå foran hensynet til ivaretagelse av kravet om forutsigbart og klart planinnhold og rettssikkerhet for den enkelte.