

## HVORDAN KOMME MED INNSPILL TIL BYGGEPLANER I KOMMUNEN

*Kommunen har lagt ut en sak som berører et område med en velforening; det skal fattes ny reguleringsplan for området.*

*Som styreleder er du usikker på om kommunen har gått frem på riktig måte for å sikre at velforeningens medlemmer er oppmerksomme på saken og gitt tilstrekkelig mulighet til å påvirke sakens utfall i en høringsrunde. Du er kjent med at det kan være vanskeligere å påvirke prosessen når vedtak først er fattet, og ønsker å få tydeliggjort dette overfor medlemmene.*

I denne artikkelen gis en overordnet gjennomgang av plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om medvirkning i planleggingen, med fokus på de nærmere kravene til behandling av reguleringsplanforslag.

### OVERORDNET OM MULIGHETEN FOR MEDVIRKNING I PLANLEGGINGEN

Plan- og bygningsloven kapittel 5 oppstiller bestemmelser som har til formål å sikre medvirkning i planprosessen.

Utgangspunktet er at en som fremmer planforslag, «skal legge til rette for medvirkning». Kommunen «skal påse» at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Ved reguleringsplaner som fremmes av private, eller av et annet offentlig organ enn planmyndigheten, er det forslagsstilleren som skal legge til rette for medvirkning. For andre planer vil medvirkning være planmyndighetens ansvar. Men selv om forslaget fremmes av andre enn kommunen, skal kommunen påse at medvirkning har skjedd. Dette blir en del av planmyndighetens ansvar for saksbehandlingen videre (se lovkommentaren i note 93 på rettsdata).

I lovkommentaren er det videre presisert at:

*«Til tross for en noe kategorisk utforming av medvirkningsbestemmelsen både i gjeldende og i tidligere lov, må det være opp til planmyndighetene å avgjøre for egen del om, og i hvilken utstrekning, en organisert medvirkning skal foretas. Noen rettsplikt foreligger vel ikke, ut over det saksbehandlingsbestemmelsene for planleggingen ellers fastsetter.»*

Det er altså noe uklart hva en slik medvirkning i mange tilfelle kan bestå i, og hva det betyr å utelate eller begrense den. Det stilles imidlertid særskilte krav til behandlingen av de enkelte plantypene.

### NÆRMERE OM MULIGHETEN TIL Å PÅVIRKE REGULERINGSPLANFORSLAG

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles, jf. pbl. § 12-8 først ledd første punktum. Organisasjoner, velforeninger og lignende går under kategorien «andre interesserte».

Så snart varselet er mottatt bør velforeningen engasjere seg og komme med innspill til planforslaget. Innspillene kan knytte seg til hele planen eller konkrete forhold som oppfattes å være av stor betydning. Jo tidligere i planprosessen en velforening engasjerer seg, jo større er sjansen for medvirkning.

Videre følger det av bestemmelsens tredje ledd at:

*«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.»*

Formålet med å underrette berørte er at de skal få anledning til å fremlegge sine synspunkter så tidlig at de kan få reell innflytelse på utformingen av planforslaget. Innehavere av veiretter og andre bruksretter er eksempler på parter som kan sies å bli i «direkte berørt», jf. Plan- og bygningsrett 3. utgave del 1 Planlegging og ekspropriasjon av Pedersen, Sandvik m.fl. side 304.

Pbl. § 12-10 bestemmer videre at forslag til reguleringsplan skal sendes så på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette gir nok en mulighet for medvirkning.

Også på dette stadiet skal registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, som blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig. I denne sammenheng er det særlig viktig å være oppmerksom på at det ikke er et ubetinget krav om ny nabovarsling i byggesaken. Forslagsstiller kan nemlig varsle de partene som blir direkte berørt om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesaken, forutsatt at det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir så detaljert at naboer og gjenboere kan vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen. Formålet med en slik begrensning i nabovarslingen er å spare tid og ressurser, jf. lovens forarbeider (Prop 99 L 2013-2014 pkt. 3.3.1).

Når et *privat reguleringsplanforslag* 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 ettersyn og behandles etter reglene som gjennomgått over.

## **KLAGEADGANG**

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, som blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Plikten til å underrette ved særskilt brev gjelder bare direkte berørte, dvs. de som har uttalt seg tidligere i saken eller som er klart berørt av vedtaket (se lovkommentaren not 321 på rettsdata).

Myndighet til å avgjøre klager er delegert til Fylkesmannen.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.

En eventuell klage bør altså ikke forventes til byggesaken igangsettes.

## **ANBEFALING**

Ettersom det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan er det viktig at velforeningen engasjerer seg og komme med innspill til et planforslag så snart det er varslet oppstart. Videre er det viktig å fortsette engasjementet i høringsrunden. Det bør da vurderes om ytterligere innspill skal inngis, eller om det er tilstrekkelig å vise til de innspillene man allerede har kommet med.