



VINJE

Dato: 25.06.2025

Vår referanse: 2023/6637-29

Sakshandsamar: Anne-Sofie Bergene Strømme

Internt notat

Til:

Juridisk vurdering av føresegner, planprosess og utbyggingsavtale - reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, planID 20050003

Bakgrunn

Kommunen har fått juridisk bistand på vurdering av føresegner, planprosess og utbyggingsavtale mellom grunneigarar og kommunen for reguleringsplanen for Raudberg sameige 99/24.

Fylgjande punkt vart sendt til juridisk vurdering 17.06.25. Vedlagt desse punkta låg utkast til referatet frå møte 12.05.25, samt tilbakemeldinga frå grunneigarane i brev 27.05.25.

- *Kommunen meiner at det er ingen anna måte å tolke føresegnene og planprosessane frå 2005-2012 (ordlyd i saksframlegg og føringar i KDP Vågslid frå 2002) enn at gjeldande føresegner vedteke 10.05.2012 for Raudberg sameige 99/24, planID 20050003 er gjeldande for heile planområde, også punktfestetomtene. Sjå grunngjeving frå referatet pkt. 15.*
- *Det er ikkje føresegnene frå 1991 om 85 m2 og låg standard som gjelder for punktfestetomtene, då desse er inkludert i ny reguleringsplanen med føresegner som tilseier BYA 130+30 og høg standard. Det har vore full planprosess i 2005 og på nytt i 2012. Grunneigar har vore involvert og varsla med brev i tråd med lova, og dei har kome med innspel om andre tilhøve i løpet av planprosessane.*
- *Kommunen står fritt til å endre reguleringsplanen etter pbl § 12-14, sjølv om det føreligg ein utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigarane. Det står også i utbyggingsavtala at kommunen kan endre planen, sjå utsnitt i referatet pkt.14.*

Juridisk vurdering 24.06.24

«Slik jeg oppfatter saken gjaldt bebyggelsesplan for Raudberg vedtatt i 1991 22 tomter, mens ny plan for Raudberg Sameige som ble vedtatt i 2005 åpnet for utbygging av nye 106 tomter. Spørsmålet er om ny plan, herunder bestemmelsene om utnyttelsesgrad også gjelder for de opprinnelige 22 eiendommene.

Hvilken plan gjelder?

Utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at reguleringsplaner gjelder frem til de blir opphevet. Det at det vedtas en ny plan for samme område, medfører ikke at en eldre reguleringsplan oppheves. For å oppheve en reguleringsplan må reglene for utarbeidelse av ny plan følges, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Det innebærer i prinsippet at en rekke planer kan gjelde samtidig for det samme geografiske området. Plan- og bygningsloven har derfor en forrangsbestemmelse som regulerer hvilken plan som går foran dersom det er motstrid mellom to eller flere planer. Pbl. § 1-5 andre ledd lyder:

"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."

Det er i selve planvedtaket at kommunene kan fastsette unntak fra denne bestemmelsen, enten gjennom arealformål, planbestemmelser eller hensynssoner. En setning i saksfremlegget til annengangsbehandling er dermed åpenbart ikke tilstrekkelig.

Bebyggelsesplan for Raudberg vedtatt i 1991 var imidlertid listet opp blant planer som skulle videreføres i KDP Våglid 2002.

Planbeskrivelsen til KDP Våglid 2002 kaster imidlertid lys over hva kommunen har ment med denne oppstillingen. Her fremgår det at hensikten med henvisningen til planen fra 1991 var at denne skulle gjelde "*fram til området får ein oppdatert/ny plan*", ikke at planen fra 1991 skulle gå foran nyere reguleringsplaner.

Det kan dermed ikke sies å være fastsatt noe unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 andre ledd om at nyere plan går foran eldre planer. Utnyttelsesgraden i 2005-planen må derfor anses å gjelde for samtlige tomter innenfor planområdet.

Begrunnelsen som fremgår av deres referat punkt 15 fremstår videre som meget fornuftig.

Utbyggingsavtale og endring av reguleringsplan

Det er viktig å skille mellom det offentligrettslige og det privatrettslige ved utbyggingsavtaler.

Offentligrettslig er det klart at en inngått utbyggingsavtale ikke griper inn i kommunens reguleringsmyndighet. Dette er både uttrykkelig avtalt i utbyggingsavtalens pkt. 6, men fremgår også av f.eks. [NOU 2003: 24](#) s. 175-175:

«I relasjon til de offentligrettslige regler og planvedtakene har planmyndigheten den samme endrings- og omgjøringsadgang for planvedtakene uavhengig av om det er inngått utbyggingsavtale eller ikke. Beroende på det samlede innhold i den enkelte avtale, kan det imidlertid foreligge privatrettslige skranker som – om de overtres i forbindelse med planendringen – kan lede til misligholdsbeføyelser, herunder f.eks. erstatning.» (min understreking)

Slik det fremgår av uttalelsen kan imidlertid en endring av planen som utbyggingsavtalen bygger på avtalerettslige implikasjoner, herunder for eksempel erstatningsansvar.

I dette tilfellet synes utbyggingsavtalen å være knyttet til planen fra 1991. For eksempel fremgår det av punkt 3 at: "*Grunneigaren må bygge ut den vassforsyning som er føresett i planen*" (min understrekning).

Dette tyder på at grunneiernes forpliktelser fortsatt er knyttet til 1991-planen, og at endringene i 2005 ikke påvirker disse forpliktelsene. Det ser dermed ikke ut til at planendringen får avtalerettslige følger».

Vidare oppklaring av siste avsnitt:

«Jeg forstår det slik at grunneierne ikke ønsker at eksisterende hytter med lav standard, skal kunne utvides og koble seg på det eksisterende vann- og avløpsanlegget.

Ettersom bebyggelsesplanen fra 1991 er utbygd, anses også forpliktelsene etter utbyggingsavtalen som oppfylt. Dette inkluderer blant annet etablering av "*vassforsyning som er føresett i planen*", jf. avtalens punkt 3.

Utbyggingsavtalen er dermed ikke et hinder for eventuell senere tilknytning til vann- og avløpsanlegget.

Som dere sikkert kjenner til, gir imidlertid plan- og bygningsloven § 27-3 kommunen adgang til å tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i slike tilfeller kreve at den eller de som tilknyttes, enten gjennomfører eller dekker nødvendige utvidelser og tilpasninger av anlegget, eller stiller sikkerhet for dette. Eieren er ikke pålagt å bidra økonomisk eller praktisk til gjennomføringen av tilknytningen, men vil kunne kreve samtlige nødvendige kostnader dekket, selv om dette vil føre til en kvalitetsoppgradering av anlegget.»

Konklusjon

Den juridiske vurderinga 24.06.25 står opp under vurderinga til kommunen i referatet frå møte 12.05.25. Svaret i slutten av referat det endelege svaret på vurdering av tidlegare planprosessar og tolking av føresegnar. Det er føresegnene vedteke 10.05.2012 som er gjeldande for alle tomtene innanfor reguleringsplanen for Raudberg sameige 99/24, planID 20050003.