



HOLTH & WINGE

Naturhensyn i  
kommunal  
planlegging

Naturmangfaldveka 2025

Vestland

Nikolai K. Winge  
14. januar 2025

- Det er i all hovedsak plan- og bygningsloven som setter rammen for arealbruken i Norge.
- Plan- og bygningsloven er derfor det viktigste verktøyet vi har for å ivareta klima- og naturhensyn.
- Det er kommunene som står i førstelinjen til å sikre at våre miljøpolitiske mål og forpliktelser etterleveres.

HJEM > NYHETER

## – Plan- og bygningsloven er kanskje ikke den viktigste miljøloven, men den viktigste loven for miljøet

Løfter om økt tilflytting og skatteinntekter kan gjøre det krevende å være tro mot egne miljøpolitiske mål, sier Nikolai K. Winge.



[Juristen.no](https://www.juristen.no) – 21.12.2021

# Naturmangfoldveka 2024



Norge i rødt, hvitt og

# GRÅTT



# Naturmangfaldveka 2024

- Er det kommunale selvstyret en trussel mot naturen?
  - Ikke nødvendigvis. Det kommunale selvstyret kan være nøkkelen til en rask omstilling.
  - Mens endringer på nasjonalt nivå tar tid, kan kommunene endre kurs i dag.
  - Kommunene har et meget vidt handlingsrom til å treffe beslutninger som alene, og i sum, ivaretar naturen.
- Forutsetninger for at kommunene skal ivareta naturen i tråd med nasjonale mål og internasjonale forpliktelser:
  - At kommunene har kunnskap om virkemidlene i loven.
  - At kommunene er villige til å bruke virkemidlene.
  - At det finnes velfungerende kontrollmekanismer.

## Naturen vi ofret med øynene lukket

MADS NYBORG STØSTAD, journalist  
RUBEN SOLVANG, journalist  
PATRICK DA SILVA SÆTHER, fotograf

4. januar 2025



### Lovbrudd tross vage lover

NRK har fått juristene i det anerkjente selskapet Holth & Winge til å vurdere materialet.

Daglig leder Nikolai Winge understreker at de ikke har sett grundig nok på hver av de 100 sakene til å vurdere nøyaktig hvilke av dem og hvor mange som bryter loven.

## De tomme kartene

MARTIN SKJÆRAASEN, journalist  
PATRICK DA SILVA SÆTHER, fotograf  
OLIVER IVANOWITZ, fotograf  
MARI GRAFSRØNNINGEN, designer  
SJUR SEIBT, utvikler

11. januar 2025



Vi sendte åtte biologer for å sjekke.

[NRK 04.01.2025](#)

[NRK 11.01.2025](#)

# Vet politikerne hva de beslutter?

- Sikrer dagens lovverk at kommunene gis tilstrekkelig kunnskap om konsekvensene ved å tillate ny utbygging?
- Vi mener prosessen i Viken park i Fredrikstad kommune illustrerer hvordan systemet svikter.

## Jurist: – Viken Park er et bevis på at systemet svikter

Gigantutbyggingen av Viken Park kan ryke på grunn av mangelfull saksbehandling. Det mener to av landets ledende eksperter.



TOFTEBERG: Dette bildet er tatt i planområdet for prosjektet tidligere i år.  
FOTO: EVEN BJØRINGSØY JOHNSEN / NRK



[Caroline Bergli Tolfsen](#)  
Journalist



[Benjamin Vorland Andersrød](#)  
Journalist

Publisert 14. okt. 2024 kl. 05:28

# Viken park – regional plan

- I 2018 vedtok Østfold fylkeskommune regional plan, hvor området ble avsatt til næringspark.
- Det blir ikke gjennomført konsekvensutredning, selv om loven er klar på at dette er påkrevet.
- Det blir heller ikke foretatt en kartlegging av naturverdiene i området.



UGYLDIG? To av landets fremste eksperter på forvaltning, mener prosessen i utbyggingen i Fredrikstad kan være ugyldig.

FOTO: HOLTH & WINGE

[NRK – 14.10.2024](#)

# Viken park – kommuneplanens arealdel

- I 2020 og 2023 ble området avsatt til næringspark i kommuneplanens arealdel.
- Konsekvensutredningen var på 1 side.
- Omtalen av naturmangfold: «Ingen registreringer» - derav grønn farge.
- Ingen merknader eller innsigelser fra andre myndigheter.

Naturen i området ble riktignok *nevnt* for første gang. Men det stod bare én ting i politikernes sakspapirer, dypt nede i en tabell på side 246:


«Grønt lys. Ingen registreringer.»

Ingen registreringer.

17-7665  
GU 195  
DNR: 512

Gnr/bnr: 630/3 m.fl. (Tofteberg).  
Dagens formål: LNF og råstoffutvinning  
Foreslått formål: Næring  
Arealstørrelse: 1500 daa  
Forslagsstiller: G PLAN AS på vegne av GG  
Prosjekt AS

Beskrivelse:  
Omdisponere ca. 1500 daa på Tofteberg fra arealformålene LNF og råstoffutvinning til næring.



Tema	Konsekvens (verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlaget), usikkerheter
Kulturminner og kulturmiljø	Red	Det er registrert kulturminner i området. Spøndre del av åsen er registrert som del av kulturmiljøet Oldtidsveien - Skjebergsetta
Naturmangfold	Green	Ingen registreringer.
Friluftsliv	Red	Hoveddelen av åsen er registrert som friluftslivsområde.
Landskap	Red	Arealet består av en skogkledd ås. Tiltak på åsen vil trolig være synlige over større avstander. Tiltak på toppen av åsen vil gi silhuettvirkninger.
Byliv	Green	Ingen registreringer.
Forurensning	Green	Berører ikke dyrka mark.
Sikring av jordressurser, jordvern	Green	Utenfor gangbarhetssonene. Staminje for buss nr. 111. Gangavstanden dit avhenger av framtidig veinett, men vil ikke bli på under 1,5 km.
Transportbehov, energiforbruk og energisparing	Yellow	
Beredskap og ulykkesrisiko	Green	Ingen registreringer.
Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Green	
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Red	Råstoffutvinning og næring medføre støy til omgivelsene.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Red	Ikke koblet til gang- og sykkelveinettet.
Barn og unges oppvekstvilkår	Green	Ikke relevant
Kriminalitetsforebygging	Green	

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:  
Området er satt av som regionalt næringsområde i fylkesplanen. Det er et digert område som vil føre til utbygging over flere tiår. For å redusere virkning på landskapsbildet må bebyggelsen plasseres lavt i terrenget. Det betyr at store mengder steinmasser må tas ut av området. Det er så store mengder at områder i praksis vil fungere som masseuttak under flere tiår parallelt med at området gradvis tas i bruk som næringsområde. De to første av totalt tre byggetrinn tas inn i den her rulleringen av arealplanen. Adkomst vil måtte avklares i reguleringsplan. Det er ønskelig at angreppspunktet i første trinn blir fra Vardeveien for at området skal kunne ta de store investeringskostnadene i første fase.

**Konklusjon:**  
Innsippet tas til følge.



# Viken park – reguleringsplan

- Høsten 2024 behandles reguleringsplanen i Fredrikstad kommune.
- Konsekvensutredningen viser verdifull natur og store negative virkninger.
- Konsekvensutredningen viser også mange positive virkninger i form av arbeidsplasser, skatteinntekter m.m.
- Planen blir møtt med massive protester, og gis stor medieomtale.
- Kommunen svarer at nå har man kommet for langt – og at det ikke er mulig å snu.
- Det vises til at utbygger har fått *flere tillatelser* allerede, ved at området er avsatt til næringspark i fylkesplanen og i kommuneplanens arealdel.
- Det argumenteres med arbeidsplasser, skatteinntekter og forutsigbarhet.
- Det vises til at ingen berørte myndigheter hadde innsigelser.
- Planen vedtas desember 2024.
- Mindretallet krever lovlighetskontroll.

## **Brev fra utbyggers advokat:**

*Om man likevel skulle mene at Vedtakene er ugyldige, kan vi ikke se at forvaltningen har adgang til å omgjøre Vedtakene. Hensynet til tiden som har gått, Viken Parks og allmennhetens innrettelse, fraværet av bebreidelse fra Viken Parks side og mangelen på alvorlige saksbehandlingsfeil - som alle er sentrale momenter i denne vurderingen – tilsier med klar tyngde **at Vedtakene ikke kan omgjøres.***

- Er Viken park unik?
- Vi har sett på utredningsgrunnlaget for de 100 største utbyggingstiltakene i perioden 2017-2022, som er gjennomført etter kommunale planvedtak.
- Vi finner feil og mangler i alle sakene...
- Det er kommuneplanens areadel som avgjør om et område skal bebygges eller ikke. Beslutningene tas uten kartlegging av natur...
- Det er svært lite omtale av naturmangfoldet i samtlige saker. Betyr dette at utbygger har valgt ut områder som har lite eller ingen naturverdier?

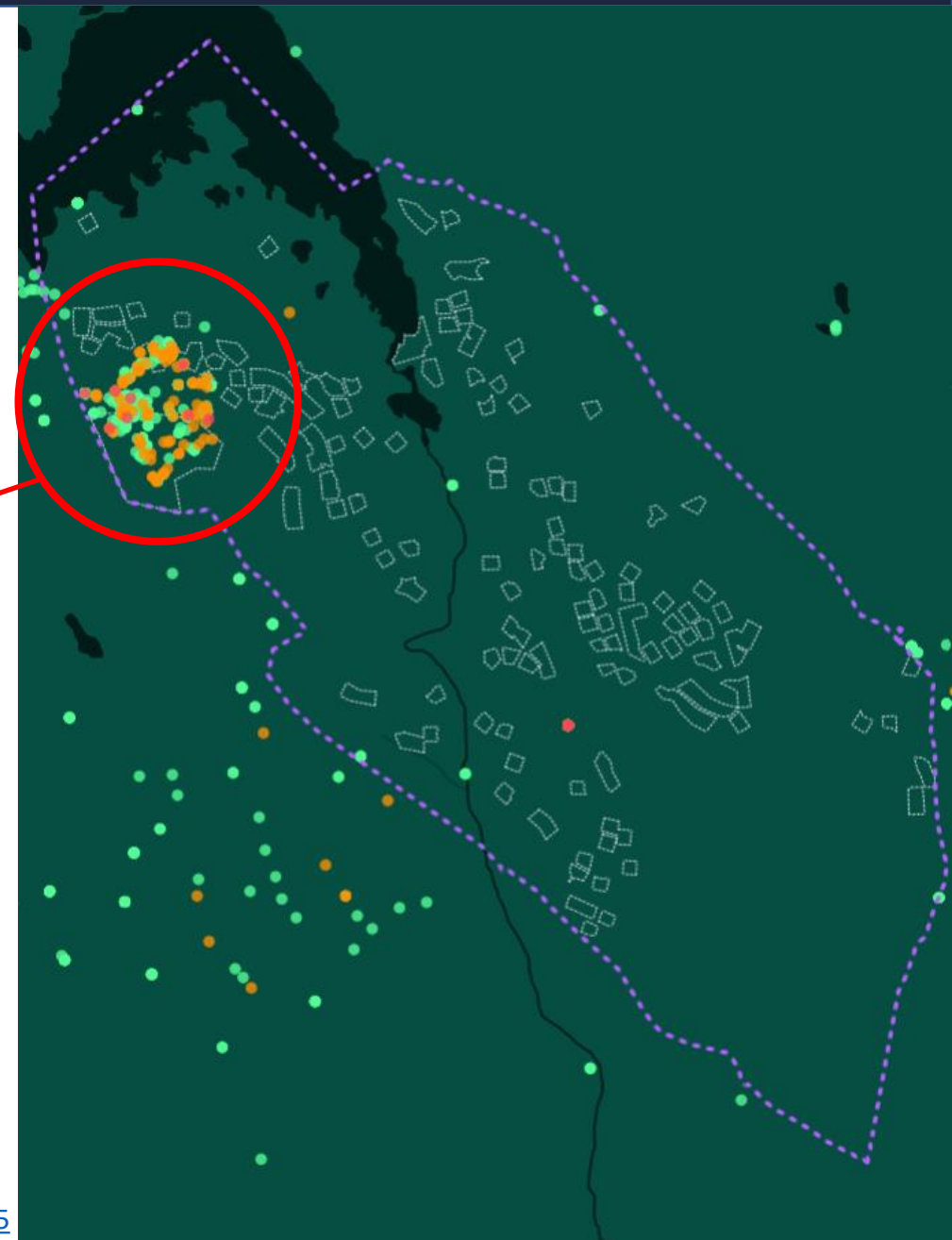
## Naturen vi ofret med øynene lukket

### Winges eksempler på feil som går igjen i de 100 sakene

- Ingen eller svært lite omtale av naturmangfold i utredningene.
- Utredningene handler i stor grad om positive effekter, som økte arbeidsplasser og inntekter for kommunene.
- Manglende utredning av alternative plasseringer.
- Utbyggingene blir besluttet i kommuneplanens arealdel uten konsekvensutredning.
- I reguleringsplanene vises det til at det ikke er krav om konsekvensutredning fordi området allerede er avsatt til utbygging i kommuneplanen.
- I utredninger av 0-alternativet vises det til at en gammel plan i området ville gitt store negative virkninger, slik at den foreslåtte planen ikke gir store virkninger i forhold.
- Kommunen overlater vurderinger av om naturmangfoldsloven er oppfylt til utbyggers konsulenter.
- Konsekvensutredninger der man argumenterer og veier fordeler og ulemper opp mot hverandre, fremfor å gi en nøytral beskrivelse av konsekvensene.
- Konsekvensutredninger som underkommuniserer registrerte naturverdier.

# Finnes det naturverdier i disse områdene?

- Som en test, sendte NRK ut åtte biologer i et område regulert til hytteutbygging.
- I plangrunnlaget var det vist til få registreringer av natur, og moderate konsekvenser.
- På noen timer finner biologene 271 arter, herunder 15 arter på Rødlista. Dette var kun i en liten del av planområdet.
- Undersøkelsen var verken tidkrevende eller kostbar.
- Så hvorfor sørger ikke kommunene for at slik kartlegging blir gjort?



# Naturbyråkrati?

- Forstår ikke kommunene loven?
- Vil ikke/klarer ikke kommunene å følge loven?
- Oppfattes lovens krav til utredninger som «naturbyråkrati»?



Alle planer for utbygging i Norge skal skje på grunnlag av oppdatert kunnskap. I saker som innebærer store naturinngrep, er det spesielt viktig å utrede naturinngrepene, skriver Erling Sande. Illustrasjonsfoto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

## *Vi trenger fornuftig arealforvaltning, ikke mer naturbyråkrati*

Arealene våre blir forvaltet best når de blir planlagt av ansatte med lokal kunnskap og lokale politikere – i et samarbeid med innbyggere og næringsliv.



Erling Sande (Sp)

KOMMUNAL- OG DISTRIKTSMINISTER

PUBLISERT 09.01.2025 - 12:24



# En oppfordring fra en ordfører...

- *«Vi må tørre å tenke på kommunens beste, og en del ganger la lover være lover.*
- *Vi må også tørre å gjøre det beste for alle, derfor må vi skyve regelverket for å lykkes. Jeg oppfordrer nærliggende kommuner til å gjøre det samme. For hvis du bor i en Østfold-kommune så er det fokuset på å lykkes som er det viktige for kommunen!*
- *Jeg skal gjøre mitt for at Råde skyver lovverket i riktig retning, og at vi ikke blir bare en kommune som aksepterer alt, og løper etter lovene som er vedtatt.»*

## **Trenger vi folkevalgte og ansatte i fremtiden, eller bare byråkrater?**

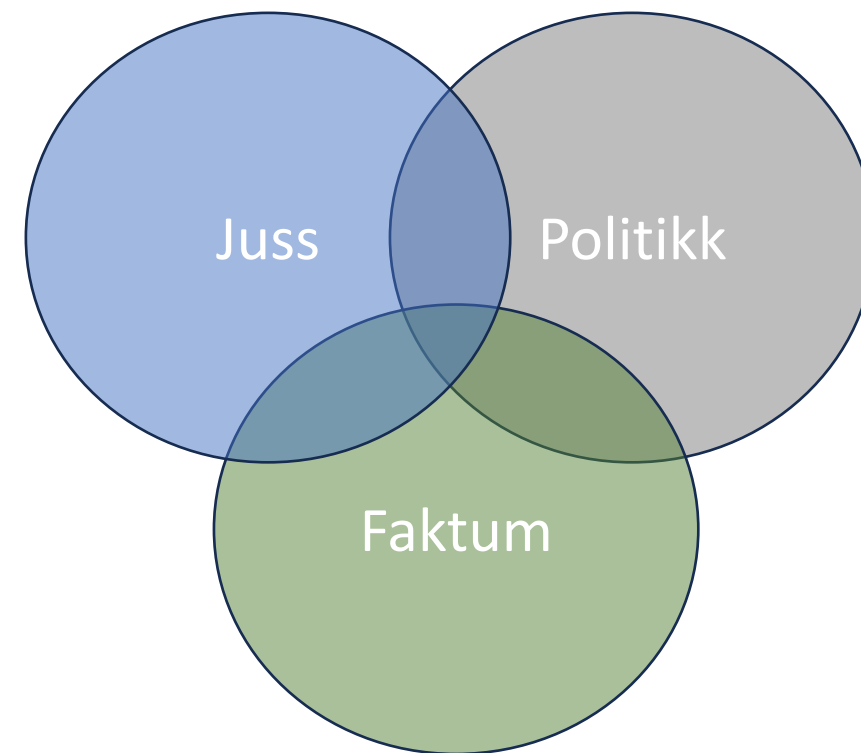


– Det har blitt altfor mange lover, pålegg, regler og rapportering, som gjør det vanskelig, ja nesten umulig, å drive en kommune i dag, skriver Råde-ordfører René Rafshol. Foto: Terje Holm

[Fredrikstad blad – 06.01.2025](#)

# Hva skal til for å snu utviklingen?

- Vi må få langt større bevissthet omkring skillet mellom faglige, juridiske og politiske vurderinger.
- **Kommunene** må rydde opp i ansvar- og rolleforståelse mellom ansatte og folkevalgte.
- **Fylkeskommunene** må ta ansvar som veiledende ressurs for kommunene.
- **Statsforvaltere** må ta ansvar som kontrollerende organ. Mandatet følger av loven. Rundskriv og tildelingsbrev kan ikke innskrenke statsforvalters plikt til å påse at loven følges.



# Har du lyst til å diskutere videre?

## Plan- og bygningsrett for konsulenter!

Holth & Winge arrangerer 20.-21. mars 2025 kurs i plan- og bygningsrett spesielt beregnet for konsulenter. Kurset vil gi deg god kontroll på sentrale temaer i plan- og bygningsretten. Kurset holdes i Oslo sentrum og går over to dager.

Kontakt oss

## Få kontroll på naturfarene!

Hvilket ansvar har kommunen for å sikre at det ikke bygges i fareområder?

Kontakt oss

## Få kontroll på plan- og bygningsloven!

Holth & Winge arrangerer 5.-8. mai 2025 kurs i plan- og bygningsrett. Kurset vil gi deg god kontroll på plan- og bygningsretten. Kurset holdes i Oslo sentrum og går over fire dager.

Info/påmelding

[www.holthogwinge.no](http://www.holthogwinge.no)

