

Notat til kommunestyrets møte 05.02.2026

Vår referanse:
1130633502/4446445

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
21. januar 2026

PS 8/2026 – Behandling av søknad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-14 vedtar kommunestyret:

1. Å oppheve det administrative avslaget datert 03.11.2025 på søknad om endring av plankart for delområde BKB7 (planID 2012024), jf. fvl. § 35.
2. Å innvilge søknad om mindre endring av reguleringsplanen datert 10.08.2025, som innebærer en parallelforskyvning av grensen i plankartet mellom gbnr. 288/61 og 288/193, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver: Knut Fostad

Eiendommer: Gbnr. 288/61 (Trevaren Sameie) og 288/193 (Håvardslø Eiendom AS)

Tiltak: Søknad om endring av plankart – parallelforskyvning av regulert grenselinje i delområde BKB7 i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 2012024)

Sakshistorikk:

Den 29.08.2019 fattet Oppdal kommune delegert vedtak om endring av plankartet i område BKB7 i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 2012024) etter pbl. § 12-14.

Endringen i 2019 har vist seg å føre til at regulert delelinje mellom gbnr. 288 bnr. 61 og 193 ble lagt tvers gjennom garasjekjelleren til Trevaren Sameie.

Tiltakshaver søkte 10.08.2025 om en mindre endring av plankartet for å «rette[...] opp i uheldige forhold og eksisterende uklarheter». Kommunedirektøren avslo søknaden 03.11.2025.

Avslaget er påklaget og krevd behandlet politisk etter pbl. § 12-11.

Kommunedirektørens avslagsgrunn:

Avslaget bygger hovedsakelig på at kommunen ikke ønsker å endre plankartet før det foreligger en privatrettslig avklaring.

Tiltakshavers hovedanførsler:

- Reguleringsendringen fra 2019 innebar at regulert delelinje mellom gbnr. 288/61 og 193 ble flyttet tvers gjennom garasjeanlegget under oppføring som tilhører Trevaren Sameie.
- Leilighetskjøperne som var i kontraktposisjon ble ikke varslet, i strid med pbl. § 12-14.
- Vedtatt reguleringsendring har gitt negative og rettsstridige konsekvenser, herunder:
 - ugyldig fradeling (vedtak av 29.08.2019),
 - seksjonering i strid med eierseksjonsloven § 7 (vedtak av 30.08.2019),
 - ugyldig ferdigattest (vedtak av 15.01.2020),
 - manglende lovlig adkomst etter pbl. § 27-4,
 - feil grunnlag for eiendomsskatt,
 - manglende samsvar mellom offentlig plan og faktisk bebyggelse.
 - regulert grense mellom gbnr. 288/61 og 193 som går igjennom garasjekjeller og teknisk rom tilhørende Trevaren sameie

Tiltakshaver søker om mindre reguleringsendring for å bringe områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum (BKB7) i samsvar med faktisk situasjon og rette opp uheldige og rettsstridige forhold.

Vurdering:

1. Hva kommunestyret skal ta stilling til

Klagen på avslaget av 03.11.2025 reiser spørsmål om:

- om avslaget bygger på et lovlig og saklig avslagsgrunnlag,
- om avslaget lider av saksbehandlingsfeil som gjør det ugyldig, jf. fvl. § 41,
- om det er grunnlag for omgjøring etter fvl. § 35, og
- om vilkårene for å innvilge de omsøkte endringene etter pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylte.

Det er viktig å understreke at klagebehandlingen ikke gjelder gyldigheten av vedtakene fra 2019, men hvorvidt avslaget av 03.11.2025 er rettslig holdbart, og om det er grunnlag for omgjøring.

2. Om avslaget av 03.11.2025 bygger på et lovlig avslagsgrunnlag

Kommunedirektøren avsto søknaden under henvisning til at kommunen ikke ønsker å endre plankartet før det foreligger en privatrettslig avklaring. Slike privatrettslige forhold er utenforliggende hensyn etter plan- og bygningsloven, og kan ikke tillegges vekt ved behandling av reguleringsendringer, jf. SOM-2011-40 som presiserer at overveielser bak reguleringsvedtak ikke må være «mangelfulle eller vilkårlige, og heller ikke motivert ut fra utenforliggende hensyn».

Reguleringsplaner er offentlige styringsvedtak hvor formålet er å fastsette rammene for fremtidig arealbruk begrunnet i planfaglige og samfunnsmessige hensyn, jf. pbl. §§ 1-1, 3-1 og kap. 12.

Når avslaget av 03.11.2025 bygger hensyn som loven ikke åpner for, foreligger feil rettsanvendelse og myndighetsmisbruk, slik at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 41.

Forvaltningen har dessuten en plikt til å påse at saken er tilstrekkelig opplyst og vurdert etter riktig rettsgrunnlag, jf. fvl. § 17. Ved å gjøre privatrettslig enighet til vilkår for planendring, har kommunen unnlatt å (i) vurdere vilkårene i pbl. § 12-14, (ii) foreta planfaglig vurdering, og (iii) vurdere relevante offentlige hensyn. Dette er en saksbehandlingsfeil.

Saksbehandlingsfeilene er klare og har vært bestemmende for resultatet. Avslaget må derfor anses ugyldig, jf. fvl. § 41.

3. Omgjøringskompetanse – fvl. § 35

Når et vedtak er ugyldig, kan forvaltningen omgjøre det, jf. fvl. § 35. Kommunestyret har derfor kompetanse til å oppheve avslaget og realitetsbehandle saken, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

4. Om pbl. § 12-14 andre ledd gir kommunestyret hjemmel til å vedta den omsøkte endringen

For å vedta en mindre reguleringsendring må tre vilkår være oppfylte:

- endringen må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen,
- den må ikke berøre hoveddrammene,
- den må ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder.

I avslaget av 03.11.2025 – og i saksframlegget – legger administrasjonen til grunn at disse materielle vilkårene er oppfylt, og at saken faller innenfor § 12-14 andre ledd, blant annet fordi endringen ikke påvirker hoveddrammer eller gjennomføring av planen. Vurderingen er i tråd med forarbeidene, hvor det presiseres at mindre endringer typisk er tekniske justeringer og grensekorrigeringer (Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 238; Prop. 149 L (2015–2016)).

Omsøkt endring er en teknisk grensekorrigerering som bringer plankartet i samsvar med faktisk bebyggelse, og som ikke er negativt for arealformål, utnyttelsesgrad, trafikk eller miljø

Berørte etter § 12-14 tredje ledd er varslet. Håvardslø Eiendom AS har uttalt seg negativt, men uttalelsen er ikke faglig begrunnet og gjelder private interesser. Etter forarbeidene er det uansett ikke slik at enhver negativ uttalelse hindrer forenklet prosess; det kreves merknader som i realiteten har karakter av innsigelse, jf. Prop. 149 L (2015–2016) s. 76. Det foreligger ikke her.

Vilkårene i § 12-14 andre ledd er oppfylte. Saken kan vedtas etter forenklet prosess

5. Betydningen av saksbehandlingsfeilen i reguleringsendringen fra 2019

Selv om klagesaken formelt gjelder avslaget av 03.11.2025, har gyldigheten av reguleringsendringen fra 2019 betydning for kommunestyrets vurdering. Den understøtter, men er ikke en nødvendig forutsetning for, å ta klagen til følge.

Kort oppsummert: Reguleringsendringen i 2019 ble vedtatt uten varslingsplikt etter pbl. § 12-14 tredje ledd. Dette er en klar og vesentlig saksbehandlingsfeil som gjør vedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41. Den feilplasserte grensen skapte en rettsstridig planstatus som senere påvirket delingsvedtak, seksjonering og ferdigattest. Kommunen har derfor oppfordring etter fvl. § 35 til å rette plansituasjonen. Den omsøkte planendringen er et nødvendig skritt i riktig retning.

5.1 Vedtaket om reguleringsendring datert 29.08.2019 er ugyldig

Reguleringsendringen av 29.08.2019 ble vedtatt uten at leilighetskjøpere som hadde inngått bindende kontrakt ble varslet etter pbl. § 12-14 tredje ledd.

Forarbeidene, Prop. 149 L (2015–2016) s. 76, presiserer at begrepet «andre berørte» må forstås vidt, og juridisk teori legger til grunn at varslingsplikten suppleres av forvaltningslovens regler slik at alle med rettigheter i eiendommen skal varsles, jf. fvl. § 16 og Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, s. 315.

Kjøpere som har inngått bindende kontrakt om bolig har beskyttelsesverdige rettigheter som direkte berøres av en reguleringsendring som legger en delelinje gjennom garasjeanlegg og tekniske rom. De skulle derfor vært varslet før vedtak ble truffet.

Varslingsplikten er en skal-bestemmelse, og manglende varslingsplikt gjør reguleringsendringen ugyldig etter fvl. § 41. Feilen er særlig alvorlig da vedtaket ble truffet etter forenklet prosess, hvor nettopp varslingsplikt er et sentralt rettssikkerhetselement, jf. Prop. 149 L (2015-2016) s. 76.

5.2 Virkningene av feilene til den vedtatte reguleringsendringen av 29.08.2019

Den feilaktige reguleringsendringen fra 2019 la grunnlaget for en planstatus der regulert grense skjærer gjennom garasjekjelleren og tekniske rom tilhørende Trevaren Sameie. Dette har medført en rekke etterfølgende vedtak og forhold som ikke oppfyller kravene i pbl.

Når kommunen selv har etablert en reguleringssituasjon som er rettsstridig, har den etter fvl. § 35 første ledd bokstav c en selvstendig plikt til å rette opp det ugyldige plangrunnlaget. Denneplikten foreligger uavhengig av klagesaken, men understøtter resultatet i den.

5.3 Konsekvenser for delingsvedtaket datert 29.08.2019

Reguleringsendringen fra 2019 dannet grunnlag for det etterfølgende delingsvedtaket, da den åpnet for at bnr. 61 kunne deles i to tomter.

Etter pbl. § 26-1 kan det ikke opprettes ny grunneiendom dersom dette fører til forhold som strider mot lov, forskrift eller plan, eller dersom tomten blir uegnet til bebyggelse. Delingsvedtaket oppfyller ikke lovens krav, fordi fradelingen:

- medfører at deler av garasjekjelleren og tekniske rom tilhørende bnr. 61 er lagt på bnr. 193, i strid med både rammetillatelsen og faktisk prosjektert byggetiltak,
- bryter med pbl. § 27-4 om lovlig adkomst, ved at eiendomsgrensen går gjennom garasjeport og adkomstarealer uten tinglyste rettigheter,

- bryter med pbl. § 29-4 om avstandskrav, da bygget kom nærmere ny grense uten nødvendig samtykke,
- medfører at parkeringskravet i reguleringsplanen ikke oppfylles, fordi deler av parkeringsarealet er lagt på fremmed grunn,
- skaper ulovlige forhold etter byggteknisk regelverk, idet tekniske rom ikke ligger på samme eiendom som bygget de betjener.

Feilene er vesentlige og gjør delingsvedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41

Kommunens anførsel om at eiendommene den gang hadde samme eier, endrer ikke vurderingen, da lovlighetskontrollen skal ta utgangspunkt i vedtakets innhold og ikke i etterfølgende eierforhold.

5.4 Konsekvenser for seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019

Seksjoneringsvedtaket bygger på forutsetningen om at hele bygget ligger på én grunneiendom, jf. eiersl. § 7 bokstav f som krever nettopp dette. Når deler av bygget faktisk lå på bnr. 193 som følge av den feilaktige grensejusteringen, forelå det ikke lovlig grunnlag for å seksjonere.

Kommunens anførsel om at plantegningene ikke må vise grenser, endrer ikke ovennevnte, da kommunen har et selvstendig ansvar for å kontrollere at seksjoneringen faktisk oppfyller lovens krav. Seksjoneringsvedtaket bygger dermed på uriktig grunnlag, og er ugyldig etter fvl. § 41.

5.5 Konsekvenser for ferdigattesten av 15.01.2020

Ferdigattest kan kun utstedes når tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Da endringen av grensen medførte at bygget delvis lå på feil eiendom, var rammetillatelsen ikke oppfylt. Dette er ikke et «bagatellmessig avvik» som kan overses, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1; det påvirker både adkomst, tekniske rom og parkeringsløsning. Ferdigattesten er derfor gitt på uriktig grunnlag, og er ugyldig etter fvl. § 41.

6. Vurdering av kommunedirektørens anbefalinger i saksframlegget

Kommunedirektøren gjør i saksframlegget flere vurderinger som kommunestyret må ta stilling til. Disse bygger på forhold som enten er uten avgjørende rettslig relevans, slik at det ikke er grunnlag for å avslå eller utsette saken:

- ***Påstand om at planendring ikke bør behandles før privatrettslige forhold er avklart***
Dette er et utenforliggende hensyn og kan ikke vektlegges i planvedtak (se punkt 2).
- ***Vurdering av arealvirkninger og påstand om reduksjon i byggeområde (ca. 200 m²)***
Søknaden gjelder ikke reell planfaglig innskrenkning av bnr. 266 sin utbyggingsrett, men en retting av avvik som oppstod ved reguleringsendringen i 2019. Arealet har aldri vært egnet eller disponert for annen bebyggelse enn den som faktisk ligger på bnr. 61, og det foreligger ingen endring av planens hovedrammer eller utnyttelsesgrad.
Kommunedirektørens vurdering av dette momentet har derfor begrenset vekt, se punkt 4.

- **Påstand om at planendring ikke er egnet til å «reparere» andre vedtak**
Kommunestyret skal ikke reparere vedtakene fra 2019 – men behandle klagen på avslaget av 03.11.25. Omsøkte endring retter opp en reguleringsgrense som ble plassert i strid med varsling og saksbehandlingsregler i 2019, og bringer planen i samsvar med faktisk bebyggelse. Dette er nettopp formålet med pbl. § 12-14 andre ledd, se punkt 5.
- **Kommunedirektørens bruk av nabomerknad som argument mot endringen**
Private partsinteresser er ikke innsigelser etter § 12-14 tredje ledd og kan ikke tillegges avgjørende vekt, se punkt 4.
- **Forslaget om å innføre byggegrense og sende saken tilbake på ny høring**
Ny høring er bare aktuelt dersom kommunestyret vil gjøre andre og mer omfattende endringer enn omsøkt. Vedtas den omsøkte grensejusteringen, er vilkårene i pbl. § 12-14 oppfylte; berørte er varslet, og det er ikke krav om ny høring, se punkt 4.

7. Helhetsvurdering og konklusjon

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge den omsøkte reguleringsendringen oppfylte. Endringen ligger innenfor rammen av pbl. § 12-14 andre ledd, og er avgrenset til en teknisk justering av delelinje som i dag er plassert gjennom garasjekjeller og tekniske rom. Dagens linje reflekterer verken faktisk bruk eller de opprinnelige forutsetningene. Justeringen berører ikke hoveddrammene i planen og reduserer ikke planens funksjonalitet, og det foreligger ingen faglige innsigelser, negative planvirkninger og forhold som hindrer behandling etter forenklet prosess.

Avslaget av 03.11.25 bygger på utenforliggende hensyn. Ønsket om privatrettslig avklaring kan ikke tillegges vekt i reguleringssaker, som etter pbl. kapittel 12 skal bero på planfaglige og offentlige interesser. Når avslaget bygger på hensyn loven ikke åpner for, foreligger det saksbehandlingsfeil som har virket inn på resultatet. Avslaget er dermed ugyldig, jf. fvl. § 41, og kommunestyret har nødvendig omgjøringskompetanse, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Gjennomgangen av planendringen i 2019 og de etterfølgende vedtakene viser at kommunen selv har medvirket til en rettsstridig plan- og eiendomssituasjon som det er et særskilt behov for å korrigere. Selv om dette ikke er et formelt vilkår for å ta klagen til følge, understøtter det kommunens ansvar for å sørge for et lovlig plangrunnlag.

Saken gjelder ikke et politisk valg mellom to grunneiere, men en rettslig nødvendig retting av saksbehandlingsfeil som har skapt en urettmessig plansituasjon. Den omsøkte endringen er det tiltaket som bringer reguleringsplanen i samsvar med den situasjonen kommunen, tiltakshaver og kjøperne faktisk la til grunn da prosjektet ble gjennomført.

Oppsummert taler både rettslige og planfaglige hensyn for å omgjøre avslaget av 03.11.2025 og innvilge den omsøkte reguleringsendringen. Dagens reguleringssituasjon er rettslig uforsvarlig og skaper ulovlige forhold som kommunen har sterk oppfordring til å rette.

Klagen tas til følge. Det administrative avslaget av 03.11.2025 oppheves. Den omsøkte mindre reguleringsendringen vedtas etter pbl. §§ 12-11 og 12-14.