

SØKNAD OM DISPENSASJONER

Veil.nr 72-0581

Hva er en dispensasjon?

Dispensasjon innebærer at bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven fravikes i en konkret sak. Bestemmelsen om dispensasjon er således en snever unntaksbestemmelse. Dispensasjon kan være midlertidig eller varig.

Dispensasjonshjemmel:

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 hjemler dispensasjon i kapittel 19. Bestemmelsen trådte i kraft 01.07.2009.

- Dispensasjon krever grunnlagt søknad
- Søknaden må nabovarsles særskilt, med mindre dispensasjonssøknad fremmes samtidig med byggesøknad (etter kapittel 20) eller det er åpenbart at naboens interesser ikke berøres
- Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få uttale seg, herunder til søknader som berører forbudssoner langs sjø og vassdrag

Hva kan det dispenseres fra?

Det kan dispenseres fra *"bestemmelser fastsatt i eller i medhold av"* plan- og bygningsloven, dvs;

- bestemmelser i loven, men ikke saksbehandlingsregler
- kommuneplanens arealdel med bestemmelser
- kommunedelplaner med bestemmelser
- statlige planer med bestemmelser
- regionale planer med bestemmelser
- reguleringsplaner med bestemmelser, herunder områdeplaner og detaljplaner
- bebyggelsesplaner med bestemmelser
- forskrifter og vedtekter gitt i medhold av plan og bygningsloven

Eksempler på dispensasjoner fra bestemmelser i pbl 2008 § 29-4;

- bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrense
- bygge høyere enn 8- og 9-metersregelen
- avvike kravene i teknisk forskrift (jf. § 31-2 som ikke krever dispensasjon)

Eksempler på dispensasjoner fra plan;

- overskridelse av tillatt grad av utnyttning i kommuneplan/reguleringsplan (f.eks., høyere utnyttelse enn %-BYA=20%)
- avvike regulert bygningsutforming i regulerings- eller bebyggelsesplan
- fravike plankravet fastsatt i § 3 i bestemmelsene til arealdelen
- bygge utenfor regulerte byggelinjer eller byggegrenser

Hva kan det ikke dispenseres fra?

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, som krav om dispensasjonssøknad og bortfall av tillatelse. Kommunen *bør ikke* gi dispensasjon dersom statlige eller regional myndigheter har uttalt seg negativt.

Det er to vilkår for å gi dispensasjon (jf. § 19-2)

- 1) Hensynene **bak** bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse må **ikke bli vesentlig tilsidesatt**
 - 2) Fordelene med å gi dispensasjon må **være klart større** enn ulempene etter en samlet vurdering
 - 3) **Begge** vilkårene må være oppfylt – og det skal foretas en **konkret vurdering** av tiltaket og de forholdene som anføres i dispensasjonssøknaden
- Ved dispensasjon fra lov/forskrifter skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
 - Ved dispensasjon fra planer skal det særlig legges vekt på statlige og regionale rammer og mål
 - Kommunen **bør ikke** dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 (forbudssoner langs sjø og vassdrag) når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden (jf. § 19-2 fjerde ledd)

Adgang til å sette dispensasjonsvilkår

Dispensasjon kan gis på vilkår, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd. Dispensasjonsvilkår må ha til formål å forebygge, reparere, dempe eller kompensere for negative følger av at regelverket eller planen fravikes.

Krav til søknaden (jf. § 19-1)

Søknad om dispensasjon skal redegjøre for hvilke forhold søker / tiltakshaver anser som grunner til å fravike den aktuelle bestemmelsen i plan- og bygningsloven, planen, forskrift eller vedtekt. Det bør også klargjøres i hvilken grad hensynene bak bestemmelsen settes til side.

Søknad om dispensasjon skal: -utformes i eget brev, -nabovarsles og -sendes inn sammen med søknaden om tillatelse etter kapittel 20. Det må vedlegges situasjonskart, tegninger/skisser som knytter dispensasjonssøknaden til det konkrete tiltaket.

Unntaksvis kan det være hensiktsmessig å fremme en forutgående søknad om dispensasjon, eks. for å avklare endret bruk i strid med gjeldende arealformål (bruksendring). Som hovedregel kan det bare dispenseres til et konkret omsøkt/meldt byggetiltak.

Behandlingen i kommunen

Kommunen har myndighet til å dispensere fra bestemmelser i loven, forskrifter og planer gitt i medhold av loven. Skjønnutøvelsen skal gjøres ut fra en konkret vurdering av vilkårene for å gi dispensasjon (jf §19-2 annet ledd). Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende planer som omhandler konkrete forhold som har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og som er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ (Kommunestyret). Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Endringer av betydning i planer bør ikke skje som dispensasjoner, men behandles som planendringer.

Store eller prinsipielle avvik fra plan, behandles politisk av Planutvalget. Avvikene/endringene må ikke være større enn det som ellers kan behandles som endring av reguleringsplanen iht. lovens § 12-14.

Saksbehandlingstid

Dispensasjonssøknader skal behandles innen 12 uker. Saksbehandlingstiden løper ikke i den tiden søknaden er mangelfull eller når det ventes på uttalelse fra regionale og statlige myndigheter.

Kommunens samordningsplikt med annen myndighet, jf. § 21-5

Søknad om dispensasjon skal oversendes annen myndighet som skal fatte avgjørelse for tiltaket etter annet lovverk eller den forelegges berørte myndigheter til uttalelse, dersom avgjørelse eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. «Annen myndighet» er uttømmende oppregnet i saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 6-2.

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 (forbudssoner langs sjø og vassdrag), jf lovens § 19-1.

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet kan søknaden stilles i bero til avgjørelse foreligger eller kommunen kan gi rammetillatelse med forbehold om at forholdet til annen myndighet må være brakt i orden før igangsettingstillatelse. Dersom annen myndighet ikke har avgitt uttalelse innen fristen på 4 uker, kan søknaden avgjøres av kommunen, jf lovens § 21-5 siste ledd.

Varigheten av dispensasjon

En dispensasjon kan være varig eller midlertidig. En dispensasjon gjelder alltid det konkrete tiltaket tillatelsen omfatter. Er tiltaket som er betinget av dispensasjonen ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen og dispensasjonen bort, jf. lovens § 21-9. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Ved brann, sammenrasing, forfall eller liknende omstendigheter, vil en eventuell gjenoppføring være avhengig av ny dispensasjon. I slike tilfeller foretas det en ny, selvstendig vurdering ut fra gjeldende regler og plansituasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis for en tidsbestemt tid eller for ubestemt tid til kommunen gir pålegg om at den opphører, jf plan- og bygnings-loven § 19-3. Tiltakshaver må da uten utgift for kommunen fjerne det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle de krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette tidligere tilstand. Erklæring om dette kan kreves tinglyst på eiendommen.

Unntak fra tekniske krav plan- og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd, er ikke dispensasjon

Kommunen kan gi tillatelse, eventuelt med vilkår, til bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering av **eksisterende byggverk** (dvs. uten dispensasjon):

- når det ikke er mulig å tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader
- dersom bruksendring eller ombygging er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Mer informasjon

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har gitt ut en [dispensasjonsveileder](#). Der kan du få veiledning om behandling av dispensasjonssaker.