DISPENSASJON

Søknad sendes til:



Hva er en dispensasjon?

En dispensasjon er et vedtak som innebærer at det gis et unntak fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Dispensasjon vil si at kommunen gir noen tillatelse i en konkret sak til å bygge eller gjøre noe som ikke er i overensstemmelse med disse bestemmelsene. Dispensasjon kan være varig eller tidsbegrenset.

Hovedregelen er at alt skal bygges slik at det er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner. Eksempler på arealplaner er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan, områdeplan, detaljplan eller bebyggelsesplan. De forskjellige områdene i kommunen har ulike planbestemmelser. Når du skal bygge noe må du derfor finne ut hvilke bestemmelser som gjelder for eiendommen du skal bygge på. Kommunen kan gi deg informasjon om dette.

Ingen lover eller regler kan utformes så presist at de alltid vil virke riktig slik som lovgiver har bestemt. Det er derfor «alltid» nødvendig og viktig å ha en «sikkerhetsventil» slik at loven ikke rammer forhold man ikke har ønsket å ramme.

Plan- og bygningsloven gir en snever adgang til å fravike bestemmelsene ved å søke om dispensasjon. De ulike bestemmelsene i både lov, forskrift og arealplaner har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. I noen tilfeller kan det likevel være aktuelt å fravike bestemmelsene gjennom dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 til 19-4.

Hva kan det dispenseres fra?

Det kan dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan for eksempel dispenseres fra arealplaner, byggeforbud i strandsonen (pbl § 1-8), forskrifter og lokale vedtekter.

Hva kan det ikke dispenseres fra?

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften (SAK10). Det er i praksis heller ikke særlig aktuelt å dispensere fra lovens krav til estetisk kvalitet i det som bygges, eller fra sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). (Men også disse reglene har innebygde «sikkerhetsventiler» og unntaksbestemmelser som skal sikre at verken saksbehandlingen eller forskriftskravene skal virke urimelig eller ramme feil forhold.)

Hva skal til for å kunne få dispensasjon?

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

De to vilkårene i pbl § 19-2 er såkalt kumulative vilkår. Det vil si at begge må være oppfylt før kommunen kan vurdere om de skal gi dispensasjon.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det etter pbl § 19-2, 3. ledd legges særlig vekt på hvilke konsekvenser dispensasjonen kan få for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra arealplan skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Se pbl § 19-2, 4. ledd.

DISPENSASJON

Når du skal søke om dispensasjon bør du begrunne den med forhold som er spesielle for din sak. Generelle argumenter som mange andre også kan komme med, vil normalt ikke bli tillagt særlig vekt. Det kan likevel være viktig at du redegjør også for disse. Har du argumenter som teller positivt for hensynet bak regelen du søker dispensasjon fra, vil det være til din fordel. Argumenter som er knyttet til mer personlige forhold slik som for eksempel; behov for større plass, rent personlige forhold som sykdom eller lignende, eller at dispensasjonen er nødvendig som ledd i et arveoppgjør har ofte ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Slike hensyn kan bare i begrenset utstrekning tillegges vekt, ettersom arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil kunne være skiftende. Individuelle hensyn som sosialmedisinske, personlige eller sterke menneskelige hensyn kan noen ganger «tippe vektskåla» for dispensasjon der det ikke er andre forhold som taler tyngre mot en dispensasjon. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom kan i noen tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningslovningen er satt til å ivareta. Eksempler på dette er der dispensasjonen fører til at bygget eller uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet, eller der dispensasjonen vil gi bedre arkitektonisk kvalitet.

Hvordan gå fram for å søke om dispensasjon?

Du kan som tiltakshaver (tiltakshaver = du som skal bygge / gjøre noe) søke om dispensasjon selv. Eller du kan overlate jobben til noen andre på vegne av deg. I søknaden skal du beskrive tydelig hvilke bestemmelser du søker dispensasjon fra. Etter pbl § 19-1 skal du også begrunne hvorfor du mener det bør gis dispensasjon. I tillegg skal du varsle naboer etter pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2. Du finner mer informasjon om hvordan du gjør dette i infoarket *«Nabovarsel – innhold og varslingsmåter»*. Merk deg at det er noe vanskeligere å unnlate å varsle en eller flere naboer i dispensasjonssaker enn rene byggesaker. Se pbl § 19-1 2. punktum siste del.

Du kan velge å søke om dispensasjon først, før selve tiltaket (tiltaket = det du skal bygge / gjøre). Dette er særlig aktuelt om det du skal gjøre er avhengig av dispensasjon, men ellers unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du kan også velge å søke om dispensasjon samtidig som du søker om selve tiltaket. Denne varianten er den vanligste når det du skal gjøre er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

Kommunene har ulik praksis for hvordan de ilegger gebyr for dispensasjoner og byggesaker som sendes inn samtidig. Noen kommuner tar gebyr også for behandling av søknad om tillatelse til tiltak selv om dispensasjonen blir avslått. Om du ønsker å unngå dette kan du presisere at du ikke ønsker søknaden om tillatelse til tiltak behandlet hvis du får avslag på dispensasjonen. Ved et eventuelt avslag på dispensasjonssøknaden skal du da bare betale gebyr for behandlingen av den.

Søknad om dispensasjon skal alltid være skriftlig. Du kan skrive den i form av et brev, eller bruke vedlagte skjema for søknad om dispensasjon.

Søknaden skal vanligvis inneholde:
- Hvem som er tiltakshaver og søker.
- Hvilken eiendom søknaden gjelder.
- Hva du skal bygge / gjøre.
- Hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra.
- Begrunnelse for hvorfor du mener dispensasjon bør gis. Begrunn i forhold til begge de to vilkårene.
- Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel som viser at naboer er varslet om dispensasjonssøknaden.
- Redegjørelse for eventuelle merknader naboer har kommet med til søknaden, og din / ansvarlig søkers vurdering av disse.
- Situasjonsplan. Se informasjonsarket *«Situasjonsplan»* for mer informasjon om dette.
- Eventuelle tegninger i målestokk 1:100 og om nødvendig terrengprofil. Se informasjonsarket *«Tegninger»* for mer informasjon om dette.

DISPENSASJON

Hvordan begrunne en dispensasjonssøknad?

Bestemmelsene i pbl § 19-1 krever at du begrunner søknaden. Når du skal skrive begrunnelsen skal du

1. Vurdere om hensynet bak bestemmelsen du søker dispensasjon fra settes vesentlig til side. (Hva hensynet bak en bestemmelse er finner du ut ved å lese forarbeidene til bestemmelsen eller annen juridisk litteratur. Forarbeidene til bestemmelsene til ulike arealplaner finner du i et dokument som heter *planbeskrivelse*. Du kan få tilgang til planbeskrivelsen ved å henvende deg til kommunen). Denne vurderingen kan du gjøre på følgende måte;
   - Skriv hva hensynet bak bestemmelsen er. Skriv så hvorfor du mener at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter dette hensynet.
   - Om det du skal bygge / gjøre er av betydning for noen av de hensynene som er omtalt i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (§ 1-1), kommentere du dette.
   - Om statlige eller regionale myndigheter allerede har uttalt seg negativt til det du skal bygge / gjøre, kommenterer du dette også. (Om dispensasjonen berører fylkeskommunens eller andre statlige myndigheters saksområder, skal saken sendes på høring etter pbl §§ 19-1 og 21-5 og etter SAK10 § 6-2. Vanligvis vil saksbehandler i kommunen ta seg av dette, men tiltakshaver / ansvarlig søker kan velge å gjøre dette selv før søknaden om dispensasjon sendes inn til kommunen.)
2. Beskrive hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det kan du gjøre på følgende måte;
   - Skriv hva som er ulempene med det du skal bygge / gjøre. Det kan for eksempel være ulemper for allmennheten, naboer, for det hensynet bestemmelsen er ment å ivareta.
   - Skriv deretter hva som er fordelene med dispensasjonen.
   - Vurder fordeler og ulemper opp mot hverandre, og begrunn hvorfor du mener fordelene er klart større enn ulempene.

   Søker du dispensasjon fra plan- og bygningsloven eller forskrifter til loven tar du også med hvilke fordeler og ulemper dispensasjonen kan få for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet i disse punktene.

   På denne måten veier du de ulike interessene i saken opp mot hverandre, for til slutt å konkludere med at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. (Konkluderer du med at de ikke er til stede sender du ikke søknaden til kommunen.)

Etter at dispensasjonssøknaden er sendt kommunen:

Når kommunen mottar søknaden din har den etter pbl § 21-7 maksimalt 12 uker på seg til å gi deg svar. Kommunen vurderer først om dispensasjonssøknaden inneholder all nødvendig dokumentasjon. Dersom dispensasjonen berører fylkeskommunens eller andre statlige myndigheters saksområder, vil saken bli sendt på høring dersom du som tiltakshaver / ansvarlig søker ikke allerede har gjort dette. (Andre myndigheter har 4 ukers svarfrist, og kommunens 12-ukersfrist blir forlenget med disse 4 ukene). Kommunen kan i noen tilfeller forlenge fristen.

Kommunen vil i sin videre behandling vurdere om vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stede.

Kommer kommunen fram til at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, vil du normalt få innvilget søknaden din. Du vil da motta et svarbrev med vedtak om innvilgelse av dispensasjon. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

DISPENSASJON

Kommer kommunen fram til at vilkårene ikke er oppfylt, skal kommunen avslå søknaden din. Du vil da motta et svarbrev med vedtak om avslag. Alternativt kan kommunen kontakte deg og gi deg veiledning om alternative måter å kommer frem til ønsket resultat på.

Ingen har krav på dispensasjon. I svært sjeldne tilfeller kan det derfor være at du får avslag på dispensasjonssøknaden selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede. Kommunen må ha saklig grunn for avslaget.

Både du og andre med rettslig klageinteresse (det kan for eksempel være naboer eller andre berørte myndighet) kan eventuelt klage på vedtaket etter bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel VI.

Når du har fått innvilget dispensasjon:

Om det du skal bygge er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1 kan du gå i gang med å bygge.

Om det du skal bygge er søknadspliktig etter pbl § 20-2, og du ikke har søkt om tillatelse til tiltak samtidig med dispensasjonssøknaden, kan du nå søke om tillatelse til tiltak.

Har du fått innvilget en midlertidig dispensasjon etter pbl § 19-3, gjelder vedtaket for tidsrommet du har fått innvilget, eventuelt til kommunen gir beskjed om at dispensasjonen opphører. Når tiden er ute er du selv ansvarlig for fjerning / opphør av bruk.

En dispensasjon har etter pbl § 21-9 en gyldighet på 3 år fra dato for vedtaket. Har du ikke sendt inn søknad om tillatelse til tiltak innen den tid, eller begynt å bygge innen samme tid (dersom du har søkt om dispensasjon og tillatelse til tiltak samtidig) faller den bort. Ønsker du fortsatt dispensasjon for å bygge må du søke på nytt.

Annet:

Noen statsforvalterembeter (statsforvalter = tidligere fylkesmannen) har laget en dispensasjonsveileder. Se blant annet Statsforvalteren i Oslo og Akershus. Dispensasjonsveilederne er skrevet for kommunens saksbehandlere, men inneholder informasjon som er nyttig også for deg som skal søke om dispensasjon.

Skal du bygge om, rehabilitere (så omfattende at det blir søknadspliktig) eller endre bruken av eksisterende bygg, og du ikke klarer å oppfylle kravene i TEK17 fullt ut, kan du søke om fravik etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Vilkårene for fravik fra TEK17 er annerledes enn vilkårene for dispensasjon. Du finner mer informasjon om vilkårene for fravik og hvordan gå fram for å søke om dette i Eksempelsamling – tekniske krav ved tiltak i eksisterende byggverk.

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr:…….. Bnr:……. F.nr:……. S.nr:……...

Adresse:……

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: ……..

Tiltakshavers adresse: ……..

Kontaktperson: ……

Telefon dagtid: ……. Epost-adresse: ……...

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan for …….
- ☐ Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
  Planens navn: ……
- ☐ Plan- og bygningsloven (pbl)
- ☐ Byggteknisk forskrift (TEK17)
- ☐ Annet
  Beskriv: …….

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel *bygge garasje*, *bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring* osv.)

Jeg / vi søker om :

- ☐ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- ☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: ……

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Signatur(er):

…….. …….

Dato og underskrift tiltakshaver

Dato og underskrift eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	**Vedlagt**	**Ikke Relevant**
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 § 6-2)		
Andre vedlegg:		