

Dispensasjon - Veileder

Når du skal sende inn en dispensasjonssøknad, er det viktig at vi får inn all den informasjonen vi trenger for å behandle søknaden. En dispensasjon kan søkes før byggesøknaden sendes inn, eller samtidig med byggesøknaden.

Om dispensasjon, når den gis og ikke gis, og vilkår for å få den.

Hva er en dispensasjon?

Med dispensasjon menes tillatelse til i enkelttilfeller å fravike bestemmelser/planer til gunst for søker. En dispensasjon er et unntak fra planen i ett enkelt tilfelle, men planen som sådan blir uendret. Dispensasjon kan eksempelvis benyttes der forholdene har endret seg eller det dukker opp momenter som ikke er tatt hensyn til ved planbehandlingen. Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen.

Når kan det dispenseres og ikke?

Det kan gis dispensasjon fra bestemmelser/kart fastsatt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan (områdeplan, detaljplan og bebyggelsesplan)), forskrifter og lokale vedtekter.

Det gis ikke dispensasjon fra:

- Saksbehandlingsregler
- Plankrav der konsekvensutredning kreves
- Plankrav i pbl § 12-1 tredje ledd for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak
- Regler om utbyggingsavtaler i pbl kapittel 17
- Byggesaksforskriften uten at dette uttrykkelig kommer frem av forskriften

En dispensasjon skal ikke undergrave plangrunnlaget eller hensikten bak en bestemmelse. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. At en plan er gammel, er i seg selv ikke et tilstrekkelig hensyn å dispensere. Muligheten til å vedta planendringer etter en enklere planprosess ble utvidet fra 2017. En dispensasjonssøknad som åpenbart berører konfliktfylte forhold eller omfattende avvik fra planen skal helst gjennomføres som en planendring.

Vilkår for å få dispensasjon

Pbl § 19-2 andre ledd sier at *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."*

Vilkårene om at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene må være oppfylt. Ved vurderingen av søknaden, vil følgende momenter vektlegges:

- Formålet med bestemmelsen

- Fordeler og ulemper
- Statlige og regionale rammer og mål
- Uttalelser fra direkte berørte statlige eller regionale myndigheter
- Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet
- Naturmangfoldloven, kulturminneloven, jordloven og andre relevante lover

Hvordan begrunne en dispensasjon?

En søknad som ikke er grunnlagt vil ikke bli behandlet. Som minimum skal du begrunne:

- Hvorfor mener du at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter dette hensynet bak bestemmelsen?
- Hva er fordelene og ulempene med tiltaket, og hvorfor mener du at fordelene er klart større enn ulempene?

Følgende eksempler på spørsmål kan være til hjelp for begrunnelsen:

- Berører tiltaket dyrka/dyrkbar mark?
- Fører tiltaket til oppdeling av større landbruks-, natur- eller friluftsområder?
- Berører tiltaket naturområder som er viktige for biologisk mangfold?
- Berører tiltaket kjente kulturminner eller andre bevaringsverdige miljø?
- Berører tiltaket viktige geologiske forekomster?
- Berører tiltaket viktige friluftsområder som sti- og løypenett, utfartspunkt eller lekeområder?
- Berører tiltaket eksponerte og sårbare kulturlandskapsområder?
- Berører tiltaket vann- og vassdrag og forholdet til kantvegetasjon langs disse? Hva er avstanden? Fører tiltaket til privatisering av strandsonen?
- Er tiltaket utsatt for støy, ras, flom, elektromagnetisk stråling, radonstråling eller andre risiko- eller sårbarhetsmessige forhold som har betydning for planlagt bruk, eller kan tiltaket påføre andre økt støy eller fare som nevnt?
- Er tiltaket plassert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur?
- Berører tiltaket samferdselsfaglige forhold? Trafikksikkerhet?
- Betingelser tiltaket ny adkomstveg?
- Hvordan løses vann- og avløpsforhold

Hvordan nabovarsle?

Før du kan sende inn dispensasjonssøknaden til kommunen, må du varsle naboer og gjenboere. Dersom dispensasjonen er tilknyttet en byggesøknad, kan du varsle om begge søknadene i samme varsel. En nabo er en du deler grense med, og en gjenboer er en du hadde delt grense med om det ikke hadde vært for eksempel en vei, innkjørsel, bekk, friområde eller park mellom eiendommene.

Naboene og gjenboerne skal blant annet får se, eller få, tegninger og situasjonsplan som viser hva du har tenkt å søke om. De skal ha minst 14 dager til å uttale seg fra de mottar nabovarselet. Eventuelle merknader skal sendes til deg eller til det firmaet du benytter. Du eller firmaet kan kommentere merknadene før alt sendes samlet inn til kommunen.

Hvis du ikke nabovarsler, hvis nabovarselet er over ett år gammel, eller hvis noen naboer/gjenboere ikke blir varslet, vil dispensasjonssøknaden bli ansett som mangelfull. Følg vår veileder for nabovarsel, så slipper du forsinkelser i prosjektet.

Saksgangen i kommunen:

Søknad om dispensasjon skal i utgangspunktet avgjøres innen 12 uker, og fristen gjelder fra søknad er mottatt til vedtak er sendt. I tillegg kommer 4 ukers høringsfrist dersom saken sendes på ekstern høring.

Kommunen sjekker om dispensasjonssøknaden inneholder all nødvendig dokumentasjon. Ved mangel sendes disse tilbake til søker, og behandlingstiden pauses helt til manglene er blitt rettet opp i.

Ved komplett søknad underrettes søker om saksgangen gjennom brev, og forventet vedtaksdato av saken.

Kommunen tar søknaden opp til behandling og vurdering. Berører dispensasjonen regionale eller statlige myndigheters saksområder, blir saken sendt på høring. Høringsfristen er normalt på 4 uker, og inngår ikke i de 12 ukene av kommunens behandling. Søker blir underrettet gjennom brev med vedtak. Gebyr for saksbehandling faktureres søkeren.

Når sendes en søknad på høring til regionale og statlige myndigheter?

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.

Følgende saker vil i utgangspunktet medføre ekstern høring:

Hos Fylkeskommunen:

- Saker som gjelder dispensasjon fra plankrav i planer etter pbl
- Saker som berører eller kan være i strid med føringer i regionale planer
- Saker som berører områder der fylkeskommunen har hatt vesentlige merknader eller innsigelse til gjeldende plan på planfaglig eller kulturvern faglig grunnlag
- Saker i eller langs vassdrag, herunder i 100-metersbeltet langs vassdrag i områder med statlig sikrede eller regionalt viktige friluftsområder og kulturmiljøer
- Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluft-, kulturminne- eller naturverninteresser berøres, herunder saker i områder båndlagt/foreslått båndlagt til naturvern, kulturminnevern eller friluft formål
- Saker i viktige viltområder og trekkveier ut fra kommunens viltkart
- Saker i viktig grøntstruktur i byer og tettsteder, herunder friområder
- Saker som kan komme i konflikt med statlige (plan)retningslinjer (barn og planlegging, S-BAT og vernede vassdrag), universell utforming
- Saker som berører fylkesvegnettet, herunder byggegrense og avkjøring

- Saker som berører byggegrense mot fylkesveg fastsatt i plan
- Saker som berører kryssløsning hvor fylkesveg(er) er inkludert
- Saker som fraviker rekkefølgekrav i plan knyttet til infrastruktur
- Saker som berører trafiksikkerhet, framkommelighet og spesielt skoleveg
- Saker der undersøkelsesplikten skal ivaretas, jf. lov om kulturminner § 9
- Saker som berører eller kan berøre, eller utilbørlig skjemme kulturminner, viktige kulturlandskap og kulturmiljøer herunder også søknader relatert til jordloven, skogloven, vassdragsloven, ulike forskrifter m.m. For eksempel masseuttak, pukkverk eller inngrep som kabellegging m.m.
- Saker innenfor områder med formål bevaring/hensynssoner med formål bevaring av kulturmiljø og i områder som grenser til spesialområdet/hensynssonen
- Saker som berører kirker og kirkens omgivelser, jf. rundskriv T-3/00 (Biskopen er også høringspart)
- Saker som gjelder søknad om riving eller endring av ikke fredet byggverk oppført før 1850, jf. kulturminneloven § 25, samt i all hovedsak byggverk oppført før 1900, jf. SEFRAK-registrerte bygninger
- Vedtak om riving eller endring av ikke fredet byggverk der kulturvernmyndigheten har gitt premisser eller uttalt seg mot tiltaket
- Saker som berører kulturminner/kulturmiljøer, eller bygningstyper/miljøer som er spesifikt omtalt eller fremhevet i gjeldende fylkesdelplaner, nasjonalt verdifulle kulturlandskap og KULA (kulturhistoriske landskap), samt UKL (utvalgte kulturlandskap i jordbruket), samt saker i NB! -områder (Nasjonale interesser i by)
- Saker som berører nasjonale verneplaner eller listeføringer
- Saker der fredete, spesialregulerte og verneverdige bygninger, byggverk eller kulturminner eller deres nærmeste miljø blir berørt, det er fare for at et automatisk fredet kulturminne med dets sikringssone kan bli berørt, eller tiltaket kan fremkalle fare for at kulturminnet blir utilbørlig skjemmet etter lov om kulturminner § 3

Hos Statsforvalter:

- Saker i landbruksområder hvor det er vedtatt at jordloven §§ 9 og 12 skal gjelde
- Saker i områder der jord- og skogbruksinteresser ellers gjør seg gjeldende
- Saker som berører viktige kulturlandskap
- Saker som kan komme i konflikt med statlige (plan)retningslinjer (barn og planlegging, S-BAT og vernede vassdrag)
- Saker som berører områder der Fylkesmannen har hatt vesentlige merknader eller innsigelse til gjeldende plan, eventuelt overordnet plan

- Saker i eller langs vassdrag, herunder i 100-metersbeltet • Saker som berører eller kan være i strid med regionale planer
- Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluftsfelt- eller naturvernområder berøres, herunder saker i områder båndlagt/foreslått båndlagt til naturvern eller friluftsfelt formål, eller som berører/reduserer større naturområder og inngrepsfrie områder
- Saker i viktig grøntstruktur i byer og tettsteder, herunder friområder
- Saker som berører områder som er viktige for å ivareta biologisk mangfold, herunder trua arter/arter på Rødlista
- Saker som utløser krav om ny eller utvidet utslippstillatelse
- Saker hvor støy er mulig konfliktema (skytebaner, motorsport, veg, jernbane)
- Saker som gjelder masseuttak, pukkverk eller lignende

Hos NVE:

- Tiltak som krever dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare (erosjon, flom/overvann og skred) (jf. pbl § 1-6 og byggeteknisk forskrift, vrl § 5, 7 og 8) og der kommunen er i tvil om dokumentasjonskravet er innfridd
- Tiltak om kan øke eller endre avrenningen og gi økt flomfare nedstrøms, eller gi økt fare for jord- og flomskred (vrl §§ 5, 7 og 8)
- Tiltak som kan øke flom- eller skredfaren (vrl §§ 7 og 8)
- Tiltak som berører 100 meters beltet langs verna vassdrag (vrl § 8 og 35)
- Tiltak som kommer i konflikt med nasjonalt eller regionalt ledningsnett/trafostasjoner/kraftanlegg (Energiloven)
- Inngrep i vassdrag som kan berøre allmenne interesser (vrl § 8)

Hos Statens vegvesen:

- Saker som er i strid med kommuneplan, og som berører SVVs fagområder
- Saker som kan komme i konflikt med statlige planretningslinjer for S-BAT
- Saker knyttet til miljø og transport
- Saker som berører eller kan være i strid med regionale planer
- Endret adkomstforhold mot riksveg fastsatt i plan
- Dispensasjon fra byggegrense mot riksveg fastsatt i plan
- Dispensasjon fra rekkefølgekrav i plan knyttet til infrastruktur
- Saker som berører kryssløsning
- Saker som krever vurdering knyttet til alle typer trafikkforhold på riksveger, herunder trafiksikkerhet og framkommelighet
- Dispensasjon fra byggegrense mot riksveg, må søkes særskilt

- Ny eller endret bruk av avkjørsel mot riksveg, må søkes særskilt

Kystverket:

Skal uttale seg når det søkes dispensasjon ifra plan og bygningsloven § 1-8.

Kystverket har et ansvar for å påse at etablering av vann og avløps ledninger i sjø ikke vil berøre sjøveien. Hovedformålet er å sørge for sikker og effektiv ferdsel i farleier langs kysten og inn til havner, og samtidig sørge for en nasjonal beredskap mot akutt forurensing.

Norsk maritimt museum:

Skal uttale seg når det søkes dispensasjon ifra plan og bygningsloven § 1-8 Norsk Maritimt Museum har på oppdrag fra Staten arkeologisk forvaltningsmuseum et ansvar for forvaltning av maritime kulturminner og andre kulturminner under vann i landets 10 sørligste fylker, både langs kysten og i innlandet.

Fiskeridirektoratet:

Skal uttale seg når det søkes dispensasjon ifra plan og bygningsloven § 1-8 Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning: Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. De har som oppgave og bl.a. sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ivaretagelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen