

DISPENSASJON

Send søknaden til:



Kva er ein dispensasjon?

Ein dispensasjon er eit vedtak som innber at det blir gitt eit unntak frå føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven (pbl). Dispensasjon vil seie at kommunen i ei konkret sak gir nokon løyve til å byggje eller gjere noko som ikkje er i samsvar med desse føresegnene. Dispensasjon kan vere varig eller tidsavgrensa.

Hovudregelen er at alt skal byggjast slik at det er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter og arealplanar. Døme på arealplanar er kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan, områdeplan, detaljplan eller utbyggingsplan. Dei ulike områda i kommunen har ulike planregelverk. Når du skal byggje noko må du difor finne ut kva slags regelverk som gjeld for eigedomen du skal byggje på. Kommunen kan gi deg informasjon om dette.

Ingen lovar eller reglar er så presist utforma at dei alltid vil verke riktig slik som lovgivar har bestemt. Det er difor «alltid» nødvendig og viktig å ha moglegheit til å gi dispensasjon, slik at loven ikkje rammar forhold han ikkje var meint å skulle ramme.

Plan- og bygningsloven gir ein snever moglegheit til å gå vekk frå føresegnene ved søknad om dispensasjon. Dei ulike føresegnene i både lov, forskrift og arealplanar har blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vere enkelt å fråvike desse. I nokre tilfelle kan det likevel vere aktuelt å fråvike føresegnene gjennom dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 til 19-4.

Kva kan det bli dispensert frå?

Det kan bli gitt dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningsloven. Det kan til dømes bli gitt dispensasjon frå arealplanar, byggjeforbod i strandsona (pbl § 1-8), forskrifter og lokale vedtekter.

Kva kan det ikkje bli dispensert frå?

Det kan ikkje bli gitt dispensasjon frå sakshandsamingsreglane i plan- og bygningsloven eller forskrift for byggesak (SAK10). Det er i praksis heller ikkje særleg aktuelt å dispensere frå loven sine krav til estetisk kvalitet i det som skal byggjast, eller frå tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK17). (Men også desse reglane har unntaksreglar som skal sikre at verken sakshandsaminga eller forskriftskrava skal verke urimelege eller ramme feil forhold.)

Kva skal til for å kunne få dispensasjon?

Etter pbl § 19-2 kan det bli gitt dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i føremålsavgjerda til loven (pbl § 1-1) ikkje blir sett til side i vesentleg grad. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempane.

Dei to vilkåra i pbl § 19-2 er såkalla kumulative vilkår. Det vil seie at begge må vere oppfylte før kommunen kan vurdere om dei skal gi dispensasjon.

Ved dispensasjon frå loven og forskrifter til loven, skal det etter pbl § 19-2, 3. ledd leggjast særleg vekt på kva konsekvensar dispensasjonen kan få for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål i vurderinga av om det skal bli gitt dispensasjon frå arealplan. Sjå pbl § 19-2, 4. ledd.

DISPENSASJON

Når du skal søkje om dispensasjon bør du grunngi dispensasjonen med forhold som er spesielle for saka di. Generelle argument som mange andre også kan kome med, vil normalt ikkje bli tillagt særleg vekt. Det kan likevel vere viktig at du gjer greie også for desse. Har du argument som tel positivt for omsynet bak regelen du søkjer dispensasjon frå, vil det vere ein fordel for deg. Argument som er knytt til meir personlege forhold, slik som til dømes behov for større plass, reint personlege forhold som sjukdom eller liknande, eller at dispensasjonen er nødvendig som ledd i eit arveoppgjer, har ofte ikkje avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga. Berre i avgrensa utstrekking kan slike omsyn leggast vekt på, sidan arealbruk blir fastsett i eit livslangt perspektiv, mens eigarforholda på staden vil kunne vere skiftande. Individuelle omsyn som sosialmedisinske, personlege eller sterke menneskelege omsyn kan i enkelte tilfelle «tippe vektskåla» for dispensasjon der det ikkje er andre forhold som talar tyngre mot ein dispensasjon. Personlege ønskje om å nytte eigedomen på ein bestemt måte kan i enkelte tilfelle vere samanfallande med omsyna plan- og bygningslovgivinga skal ta hand om. Døme på dette er tilfelle der dispensasjonen fører til at bygget eller arealet for uteopphald får betre funksjonalitet, eller der dispensasjonen vil gi betre arkitektonisk kvalitet.

Korleis gå fram for å søkje om dispensasjon?

Som tiltakshavar (tiltakshavar = du som skal byggje / gjere noko) kan du søkje om dispensasjon sjølv. Du kan også la nokon andre gjere jobben på vegner av deg. I søknaden skal du beskrive tydeleg kva føresegner du søkjer dispensasjon frå. Etter pbl § 19-1 skal du også grunngi kvifor du meiner dispensasjon bør bli gitt. I tillegg skal du varsle naboar etter pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2. Du finn meir informasjon om korleis du gjer dette i infoarket «*Nabovarsel – innhald og varslingsmåtar*». Merk deg at det er noko vanskelegare å la vere å varsle ein eller fleire naboar i dispensasjonssaker enn i reine byggjesaker. Sjå pbl § 19-1 2. punktum siste del.

Du kan velje å søkje om dispensasjon først, før sjølve tiltaket (tiltaket = det du skal byggje / gjere). Dette er særleg aktuelt om det du skal gjere er avhengig av dispensasjon, men elles unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du kan også velje å søkje om dispensasjon på same tid som du søkjer om sjølve tiltaket. Denne varianten er den mest vanlege når det du skal gjere er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

Kommunane har ulik praksis for korleis dei fastset gebyr for dispensasjonar og byggjesaker som blir sende inn på same tid. Nokre kommunar tar gebyr også for handsaming av søknad om løyve til tiltak, sjølv om dispensasjonen blir avslått. Om du ønskjer å unngå dette kan du presisere at du ikkje ønskjer at søknaden om løyve til tiltak blir handsama dersom du får avslag på dispensasjonen. Ved eit eventuelt avslag på dispensasjonssøknaden skal du då berre betale gebyr for handsaminga av denne.

Søknad om dispensasjon skal alltid vere skriftleg. Du kan skrive han i form av eit brev, eller bruke vedlagte skjema for søknad om dispensasjon.

Søknaden skal vanlegvis innehalde:

- Kven som er tiltakshavar og søkjar.
- Kva slags eigedom søknaden gjeld.
- Kva du skal byggje / gjere.
- Kva slags føresegn du søkjer dispensasjon frå.
- Grunngiving for korleis du meiner dispensasjon bør bli gitt. Grunngi i samsvar med begge dei to vilkåra.
- Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel som viser at naboar er varsla om dispensasjonssøknaden.
- Forklaring for eventuelle merknader naboar har kome med til søknaden, og du eller den ansvarlege søkjaren si vurdering av desse.
- Situasjonsplan. Sjå informasjonsarket «*Situasjonsplan*» for meir informasjon om dette.
- Eventuelle teikningar i målestokk 1:100 og om nødvendig terrengprofil. Sjå informasjonsarket «*Teikningar*» for meir informasjon om dette.

DISPENSASJON**Korleis grunngi ein dispensasjonssøknad?**

Føresegnene i pbl § 19-1 krev at du grunngir søknaden. Når du skal skrive grunngiving skal du

1. Vurdere om omsynet bak føresegna du søkjer dispensasjon frå blir sett vesentleg til side. (Kva omsynet bak ei føresegn er finn du ut ved å lese forarbeida til føresegna eller annan juridisk litteratur. Forarbeida til føresegnene til ulike arealplanar finner du i eit dokument som heiter *planbeskrivelse*. Du kan få tilgang til planbeskrivinga ved å kontakte kommunen). Denne vurderinga kan du gjere på følgjande måte:
 - Skriv kva omsynet bak føresegna er. Skriv så kvifor du meiner at føresegna ikkje i vesentleg grad set dette omsynet til side.
 - Dersom det du skal byggje / gjere har noko å seie for nokon av dei omsyna som er nemnt i føremålsavgjerda til plan- og bygningsloven (§ 1-1), kommentere du dette.
 - Dersom statlege eller regionale styresmakter allereie har uttala seg negativt til det du skal byggje / gjere, kommenterer du dette også. (Om dispensasjonen kjem inn på saksområda til fylkeskommunen eller andre statlege styresmakter, må saka sendast på høyring etter pbl §§ 19-1 og 21-5 og etter SAK10 § 6-2. Vanlegvis vil sakshandsamar i kommunen ta seg av dette, men tiltakshavar / ansvarleg søkjar kan velje å gjere dette sjølv før du sender søknaden om dispensasjon til kommunen.)
2. Grei ut om kvifor fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempane. Det kan du gjere på følgjande måte:
 - Skriv kva som er ulempane med det du skal byggje / gjere. Det kan til dømes vere ulempar for ålmenta, naboar, for det omsynet føresegna er meint å ta vare på.
 - Skriv deretter kva som er fordelane med dispensasjonen.
 - Vurder fordelar og ulempar opp mot kvarandre, og grunngi kvifor du meiner fordelane er klart større enn ulempane.

Søkjer du dispensasjon frå plan- og bygningsloven eller forskrifter til loven tar du også med kva slags fordelar og ulempar dispensasjonen kan få for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge i desse punkta.

På denne måten sett du dei ulike interessene i saka opp mot kvarandre, for til slutt å konkludere med at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades. (Konkluderer du med at dei ikkje er til stades, sender du ikkje søknaden til kommunen.)

Etter at du har sendt dispensasjonssøknaden til kommunen:

Når kommunen mottar søknaden din har han etter pbl § 21-7 maksimalt 12 veker på seg til å gi deg svar. Kommunen vurderer først om dispensasjonssøknaden inneheld all nødvendig dokumentasjon. Dersom dispensasjonen kjem inn på saksområda til fylkeskommunen eller andre statlege styresmakter, vil saka sendast på høyring dersom du som tiltakshavar / ansvarleg søkjar ikkje allereie har gjort dette. (Andre styresmakter har 4 vekers svarfrist, og kommunen sin frist på 12 veker blir forlenga med desse 4 vekene). Kommunen kan i enkelte tilfelle forlengje fristen.

I den vidare handsaminga vil kommunen vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stades.

Kommunen vil normalt gi medhald til søknaden din, dersom dei kjem fram til at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylte. Du vil då motta eit svarbrev med vedtak om at dispensasjon er gitt. Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen.

DISPENSASJON

Kommunen skal avslå søknaden din, dersom dei kjem fram til at vilkåra ikkje er oppfylte. Du vil då motta eit svarbrev med vedtak om avslag. Alternativt kan kommunen kontakte deg og gi deg rettleiing om alternative måtar å kome fram til ønskt resultat på.

Ingen har krav på dispensasjon. I svært sjeldne tilfelle kan det difor hende at du får avslag på dispensasjonssøknaden sjølv om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er til stades. Kommunen må ha sakleg grunn for avslaget.

Både du og andre med rettsleg klageinteresse (det kan til dømes vere naboar eller anna styresmakt som saka vedgår) kan eventuelt klage på vedtaket etter føresegnene i forvaltningsloven kapittel VI.

Når du har fått innvilga dispensasjon:

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

Om det du skal byggje er søknadspliktig etter pbl § 20-2, og du ikkje har søkt om løyve til tiltak på same tid som dispensasjonssøknaden, kan du no søkje om løyve til tiltak.

Har du fått innvilga ein mellombels dispensasjon etter pbl § 19-3, gjeld vedtaket for tidsrommet du har fått innvilga, eventuelt til kommunen gir deg melding om at dispensasjonen er avslutta. Når tida er ute er du sjølv ansvarleg for fjerning / å avslutte bruken.

Ein dispensasjon er etter pbl § 21-9 gyldig i 3 år frå dato for vedtaket. Har du ikkje sendt inn søknad om løyve til tiltak innan den tida, eller starta å byggje innan same tid (dersom du har søkt om dispensasjon og løyve til tiltak på same tid) fell han bort. Ønskjer du framleis dispensasjon for å byggje må du søkje på nytt.

Anna:

Nokre fylkesmannsembete har laga ei dispensasjonsrettleiing. Sjå mellom anna Fylkesmannen i Hedmark og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dispensasjonsrettleiingane er skrivne for sakshandsamarane i kommunen, men inneheld informasjon som er nyttig også for deg som skal søkje om dispensasjon.

Skal du byggje om, rehabiliter (så omfattande at det blir søknadspliktig) eller endre bruken av eksisterande bygg, og du ikkje greier å oppfylle krava i TEK17 fullt ut, kan du søkje om fråvik etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Vilkåra for fråvik frå TEK17 er annleis enn vilkåra for dispensasjon. Du finn meir informasjon om vilkåra for fråvik og korleis gå fram for å søkje om dette i Eksempelsamling om anvendelse av byggereglene ved arbeid på eksisterende byggverk - pbl § 31-2.

DISPENSASJON**SØKNAD OM DISPENSASJON****For tiltak på følgjande eigedom:**

Gnr:..... Bnr:..... F.nr:..... S.nr:.....

Adresse:.....

Søknaden er send av :

Namn på tiltakshavar:

Adressa til tiltakshavar:

Kontaktperson:

Telefon dagtid: Epost-adresse:

Eg / vi søker om dispensasjon frå: (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanen sin arealdel
- Kommunedelplan for
- Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, utbyggingsplan)
Namn på plan:
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Anna
- Beskriv:

Eg / vi søker om dispensasjon frå følgjande føresegner knytt til ovannemnde:

For å kunne byggje / gjere: (beskriv kva du skal byggje / gjere, som til dømes *byggje garasje, bruksendre del av eksisterande bygg frå bustad til næring* osv.)

Eg / vi søker om :

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- Dispensasjon etter pbl §19-3 (mellombels) fram til følgjande dato:

DISPENSASJON

Grunngiving for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eige ark i tillegg om du treng meir plass)

Signatur(ar):

.....
Dato og underskrift
tiltakshavar

.....
Dato og underskrift
eventuell ansvarleg søkjar

Vedlegg:

Beskriving av vedlegg	Lagt ved	Ikkje relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid vere med)		
Teikningar		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalar / vedtak frå andre styresmakter (sjå SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		