

DISPENSASJON

Søknaden vert sendt til:



Kva er ein dispensasjon?

Ein dispensasjon er eit vedtak som inneber at det vert gjeve eit unntak frå reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl). Dispensasjon vil seia at kommunen gjev nokon løyve i ei konkret sak til å byggja eller gjera noko som ikkje er i samsvar med desse reglane. Dispensasjon kan vera varig eller tidsavgrensa.

Hovudregelen er at alt skal byggjast slik at det er i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og arealplanar. Døme på arealplanar er kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan, områdeplan, detaljplan eller bebyggelsesplan. Dei ulike områda i kommunen har ulike planvilkår. Når du skal byggja noko må du difor finna ut kva for vilkår som gjeld for eigedomen du skal byggja på. Kommunen kan gje deg informasjon om dette.

Ingen lover eller reglar kan verta så presist utforma at dei alltid vil verka riktig slik som lovgjevar har avgjort. Det er difor «alltid» naudsynt og viktig å ha ein «tryggleiksventil» slik at lova ikkje rammar tilhøve ein ikkje har ynskt å ramma.

Plan- og bygningslova gjev eit snevert høve til å fråvika vilkåra ved å søkja om dispensasjon. Dei ulike vilkåra i både lov, forskrift og arealplanar har vorte til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse. I nokre tilfelle kan det likevel vera aktuelt å fråvika vilkåra gjennom dispensasjon etter plan- og bygningslova §§ 19-1 til 19-4.

Kva kan det dispenserast frå?

Det kan dispenserast frå vilkår fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Det kan til dømes dispenserast frå arealplanar, byggeforbod i strandsona (pbl § 1-8), forskrifter og lokale vedtekter.

Kva kan det ikkje verta dispensert frå?

Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsreglane i plan- og bygningslova eller byggesaksforskrifta (SAK10). Det er i praksis heller ikkje særleg aktuelt å dispensera frå kravet til lova til estetisk kvalitet i det som vert bygd, eller frå tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK10). (Men også desse reglane har innebygde «tryggleiksventilar» og reglar for unntak som skal sikra at verken sakshandsaminga eller forskriftskrava skal verka urimeleg eller ramma feil tilhøve.)

Kva skal til for å kunne få dispensasjon?

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gjevast dersom omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremålsbestemmelsen til lova (pbl § 1-1) ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dei to vilkåra i pbl § 19-2 er såkalla kumulative vilkår. Det vil seia at begge må oppfyllest før kommunen kan vurdere om dei skal gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova skal det etter pbl § 19-2, 3. ledd verta lagt særleg vekt på kva for konsekvensar dispensasjonen kan få for helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit.

Ved vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon frå arealplan skal statlege og regionale rammer og mål verta særleg vektlagt. Sjå pbl § 19-2, 4. ledd.

DISPENSASJON

Når du skal søkja om dispensasjon bør du grunnge den med tilhøve som er spesielle for di sak. Generelle argument som mange andre også kan koma med, vil normalt ikkje leggjast særleg vekt på. Det kan likevel vera viktig at du også gjer greie for desse. Har du argument som tel positivt for omsynet bak regelen du søkjer dispensasjon frå, vil det vera til din fordel. Argument som er knytt til meir personlege tilhøve slik som til dømes; behov for større plass, reint personlege tilhøve som sjukdom eller liknande, eller at dispensasjonen er naudsynt som ledd i eit arveoppgjer har ofte ikkje avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga. Slike omsyn kan berre i avgrensa omfang leggjast vekt på, sidan arealbruk vert fastlagt i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden vil kunne vera skiftande. Individuelle omsyn som sosialmedisinske, personlege eller sterke menneskelege omsyn kan nokon gonger «tippa vektskåla» for dispensasjon der det ikkje er andre tilhøve som talar tyngre mot ein dispensasjon. Personlege ynskjer om ein bestemd utnytting av ein eigedom kan i nokre tilfelle vera i samsvar med dei omsyn plan- og bygningslovgevinga er sett til å ivareta. Døme på dette er der dispensasjonen fører til at bygget eller uteopphaldsarealet får betre funksjonalitet, eller der dispensasjonen vil gje betre arkitektonisk kvalitet.

Korleis gå fram for å søkje om dispensasjon?

Du kan som tiltakshavar (tiltakshavar = du som skal byggja / gjera noko) søkja om dispensasjon sjølv. Eller du kan overlata jobben til nokon andre på vegne av deg. I søknaden skal du skildra tydeleg kva for reglar du søkjer dispensasjon frå. Etter pbl § 19-1 skal du også grunnge kvifor du meiner det bør gjevast dispensasjon. 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 dispensasjonssakar enn reine byggesaker. Sjå pbl § 19-1 2. punktum siste del.

Du kan velja å søkja om dispensasjon først, før sjølve tiltaket (tiltaket = det du skal byggja / gjera). Dette er særleg aktuelt om det du skal gjera er avhengig av dispensasjon, men elles sett bort frå søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du kan også velja å søkja om dispensasjon samstundes som du søkjer om sjølve tiltaket. Denne varianten er den vanlegaste når det du skal gjera er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

Kommunane har ulik praksis for korleis dei tek gebyr for dispensasjonar og byggesaker som vert sendt inn samstundes. Nokre kommunar tek gebyr også for handsaming av søknad om løyve til tiltak sjølv om dispensasjonen vert avslått. Om du ynskjer å unngå dette kan du presisera at du ikkje ynskjer søknaden om løyve til tiltak handsama dersom du får avslag på dispensasjonen. Ved eit eventuelt avslag på dispensasjonssøknaden skal du då berre betala gebyr for handsaminga av den.

Søknad om dispensasjon skal alltid vera skriftleg. Du kan skriva den i form av eit brev, eller bruka vedlagde skjema for søknad om dispensasjon.

Søknaden skal vanlegvis innehalde:

- Kven som er tiltakshavar og søkjar.
- Kva for ein eigedom søknaden gjeld.
- Kva du skal byggja / gjera.
- Kva for regel det vert søkt dispensasjon frå.
- Grunngeving for kvifor du meiner dispensasjon bør gjevast. Grunnge i forhold til begge dei to vilkåra.
- Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel som viser at naboar er varsle om dispensasjonssøknaden.
- Utgreiing for eventuelle merknader naboar har kome med til søknaden, og din ansvarleg søkjar sin vurdering av desse.
- Situasjonsplan. Sjå informasjonsarket «Situasjonsplan» for meir informasjon om dette.
- Eventuelle teikningar i målestokk 1:100 og om naudsynt terrengprofil. Sjå informasjonsarket «Teikningar» for meir informasjon om dette.

DISPENSASJON**Korleis grunngje dispensasjonssøknad?**

Reglane i pbl § 19-1 krev at du grunngjev søknaden. Når du skal skriva grunngjevinga skal du

1. Vurdera om omsynet bak avgjerda du søker dispensasjon frå vert vesentleg sett til sides. (Kva omsynet bak ein regel er finn du ut ved å lesa forarbeida til regelen eller anna juridisk litteratur. Forarbeida til føresegnene til ulike arealplanar finn du i eit dokument som heiter planskildring. Du kan få tilgang til planskildringa ved å venda deg til kommunen). Denne vurderinga kan du gjera på følgjande måte;
 - Skriv kva omsynet bak regelen er. Skriv deretter kvifor du meiner at dispensasjonen ikkje set vesentleg til sides dette omsynet.
 - Om det du skal byggja / gjera har konsekvens for nokon av dei omsyna som er omtalt i plan- og bygningslova si føremålsbestemmelsar (§ 1-1), kommentera du dette.
 - Om statlege eller regionale styresmakter allereie har uttalt seg negativt til det du skal byggja / gjera, kommenterer du dette også. (Om dispensasjonen rører fylkeskommunen sin eller andre statlege styresmakter sine saksområder, skal 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 velja å gjera dette sjølv før søknaden om dispensasjon vert sendt inn til kommunen.)
2. Skildra kvifor fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Det kan du gjera på følgjande måte;
 - Skriv kva som er ulempene med det du skal byggja / gjera. Det kan til dømes vera ulemper for ålmenta, naboar, for det omsynet regelen er meint å ivareta.
 - Skriv deretter kva som er fordelane med dispensasjonen.
 - Vurder fordelar og ulemper opp mot kvarandre, og grunngje kvifor du meiner fordelane er klart større enn ulempene.

Søker du dispensasjon frå plan- og bygningslova eller forskrifter til lova tek du også med kva for fordelar og ulemper dispensasjonen kan få for helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit i desse punkta.

På denne måten veg du dei ulike interessene i saka opp mot kvarandre, for til slutt å konkludera med at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades. (Konkluderer du med at dei ikkje er til stades sendar du ikkje søknaden til kommunen.)

Etter at dispensasjonssøknaden er sendt kommunen:

Når kommunen har motteke søknaden din har den etter pbl § 21-7 maksimalt 12 veker på seg til å gje deg svar. Kommunen vurderer først om dispensasjonssøknaden inneheld all naudsynt dokumentasjon. Dersom dispensasjonen rører fylkeskommunen sin eller andre statlege styresmakter sine saksområder, vil saka sendast på høyring dersom du som tiltakshavar / ansvarleg søkjar ikkje allereie har gjort dette. (Andre myndigheiter har 4 vekers svarfrist, og kommunen sin 12-vekersfrist vert forlenga med desse 4 vekene). Kommunen kan i nokre tilfelle forlenga fristen.

Kommunen vil i den vidare handsaminga vurderer om vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stades.

DISPENSASJON

Kjem kommunen fram til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt, vil du normalt få godkjent søknaden din. Du vil då få eit svarbrev med vedtak om godkjenning av dispensasjon. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen.

Kjem kommunen fram til at vilkåra ikkje er oppfylt, skal kommunen avslå søknaden din. Du vil då få eit svarbrev med vedtak om avslag. Alternativt kan kommunen kontakta deg og gje deg rettleiing om alternative måtar for å koma fram til ynskt resultat på.

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

Både du og andre med rettsleg klageinteresse (det kan til dømes vera naboar eller andre myndigheiter) kan eventuelt klaga på vedtaket etter reglane i forvaltningslova kapittel VI.

Når du har fått godkjent dispensasjon:

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

Om det du skal byggja er søknadspliktig etter pbl § 20-2, og du ikkje har søkt om løyve til tiltak samstundes med dispensasjonssøknaden, kan du no søkja om løyve til tiltak.

Har du fått godkjent ein mellombels dispensasjon etter pbl § 19-3, gjeld vedtaket for tidsrommet du har fått godkjenninga, eventuelt til kommunen gjev melding om at dispensasjonen vert avslutta. Når tida er ute er du sjølv ansvarleg for fjerning / opphøyr av bruk.

Ein dispensasjon har etter pbl § 21-9 ein gyldigheit på 3 år frå dato for vedtaket. Har du ikkje sendt inn søknad om løyve til tiltak innan den tida, eller byrja å byggja innan same tid (dersom du har søkt om dispensasjon og løyve til tiltak samstundes) fell dispensasjonen vekk. Ynskjer du framleis dispensasjon for å byggja må du søkja på nytt.

Anna:

Nokre fylkesmannsembete har laga ein dispensasjonsrettleiar. Sjå blant anna Fylkesmannen i Hedmark og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dispensasjonsrettleiarane er skriva for sakshandsamarane i kommunen, men inneheld informasjon som er nyttig også for deg som skal søkja om dispensasjon.

Skal du byggja om, rehabilitera (så omfattande at det vert søknadspliktig) eller endra nytten av eksisterande bygg, og du ikkje klarer å oppfylla krava i TEK10 fullt ut, kan du søkja om å avvike etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Vilkåra for avvik frå TEK10 er annleis enn vilkåra for dispensasjon. Du finn meir informasjon om vilkåra for avvik og korleis gå fram for å søkja om dette i Eksempelsamling om bruk av byggereglane ved arbeid på eksisterande byggverk - pbl § 31-2.

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

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

Adresse:.....

Søknaden er innsendt av :

Tiltakshavar sitt namn:

.....

Tiltakshavar si adresse:

Kontaktperson:

Telefon dagtid: Epost-adresse:

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

- Kommuneplanen sin arealdel
- Kommunedelplan for
- Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
Planen sitt namn:
- Plan- og bygningslova (pbl)
- Byggeteknisk forskrift (TEK10)
- Anna
- Skildra:

Eg / vi søker om dispensasjon frå følgjande reglar i tilknytning til ovannemnde:**For å kunne bygge / gjera:** (gjer greie for kva du skal bygga / gjera, som for eksempel *bygga garasje, bruksendring for 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

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

Signatur(er):

.....

Dato og underskrift
tiltakshavar

.....

Dato og underskrift
eventuell ansvarleg søkjar

Vedlegg:

Skildring av vedlegg	Vedlagt	Ikkje Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid vera med)		
Teikningar		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttale / vedtak frå andre myndigheiter (sjå <u>SAK10 § 6-2</u>)		
Andre vedlegg:		