

DISPENSASJON

Send søknaden til:



Kva er ein dispensasjon?

Ein dispensasjon er eit vedtak som inneber at det blir gjeve eit unnatak frå føresegner gjevne i eller i medhald av [plan- og bygningsloven \(pbl\)](#). Dispensasjon vil seie at kommunen i ei konkret sak gjev 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 bli bygd 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 gje deg informasjon om dette.

Ingen lovar eller reglar er så presist utforma at dei alltid vil verke riktig slik som lovgjevar har bestemt. Det er difor «alltid» naudsynt og viktig å ha høve til å gje dispensasjon, slik at loven ikkje rammar tilhøve han ikkje var meint å skulle ramme.

Plan- og bygningsloven gjev ei 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 [§§ 19-1 til 19-4](#) i plan- og bygningsloven.

Kva kan det bli dispensert frå?

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

Kva kan det ikkje bli dispensert frå?

Det kan ikkje bli gjeve 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 unnataksreglar som skal sikre at verken sakshandsaminga eller forskriftskrava skal verke urimelege eller ramme feil tilhøve.)

Kva skal til for å kunne få dispensasjon?

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

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

Ved dispensasjon frå loven og forskrifter til loven, skal det etter [§ 19-2, 3. ledd](#) i pbl. bli lagt særleg vekt på kva konsekvensar dispensasjonen kan få for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Det blir lagt særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål i vurderinga av om det skal bli gjeve dispensasjon frå arealplan. Sjå [§ 19-2, 4. ledd](#) i pbl.

DISPENSASJON

Når du skal søkje om dispensasjon bør du grunngje dispensasjonen med tilhøve 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 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. Berre i avgrensa utstrekking kan slike omsyn bli lagde 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 ein skilde tilfelle «tippe vektskåla» for dispensasjon der det ikkje er andre tilhøve som talar tyngre mot ein dispensasjon. Personlege ønske om å nytte eigedomen på ein bestemt måte kan i ein skilde tilfelle vere samanfallande med omsyna plan- og bygningslovgjevinga 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 gje 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 føresegnar du søkjer dispensasjon frå. Etter § 19-1 i pbl. skal du også grunngje kvifor du meiner dispensasjon bør bli gjeven. I tillegg skal du varsle naboar etter § 21-3 i pbl. 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 § 19-1 2. punktum siste del i pbl.

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 unnateke søknadsplicht etter § 20-5 i pbl 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 søknadsplichtig etter § 20-2 i pbl.

Kommunane har ulik praksis for korleis dei fastset gebyr for dispensasjonar og byggjesaker som blir sende inn på same tid. Nokre kommunar tek 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.
- Grunngjeving for korleis du meiner dispensasjon bør bli gjeve. Grunngje i samsvar med begge dei to vilkåra.
- Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel som viser at naboar er varsla om dispensasjonssøknaden.
- Orientering om 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 naudsynt terrengprofil. Sjå informasjonsarket «*Teikningar*» for meir informasjon om dette.

DISPENSASJON

Korleis grunngje ein dispensasjonssøknad?

Føresegnene i [§ 19-1](#) i pbl. krev at du grunngjev søknaden. Når du skal skrive grunngjeving skal du

1. Vurdere om omsynet bak føresegna du søker 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 finn 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 nokre av dei omsyna som er nemnde 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 bli send på høyring etter §§ [19-1](#) og [21-5](#) i pbl. og etter SAK10 [§ 6-2](#). Vanlegvis vil sakshandsamar i kommunen ta seg av dette, men tiltakshavar / ansvarleg søker kan velje å gjere dette sjølv før du sender søknaden om dispensasjon til kommunen.)
2. Grei ut om kvifor fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Det kan du gjere på følgjande måte:
 - Skriv kva som er ulempene med det du skal byggje/gjere. Det kan til dømes vere ulemper for ålmenta, naboar, for det omsynet føresegna er meint å ta vare på.
 - 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 bygningsloven](#) eller forskrifter til loven tek du også med kva slags fordelar og ulemper dispensasjonen kan få for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge i desse punkta.

På denne måten set du dei ulike interessene i saka opp mot kvarandre, for til slutt å konkludere med at vilkåra for å gje 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 får søknaden din har han etter [§ 21-7](#) i pbl. maksimalt 12 veker på seg til å gje deg svar. Kommunen vurderer først om dispensasjonssøknaden inneheld all naudsynt dokumentasjon. Dersom dispensasjonen kjem inn på saksområda til fylkeskommunen eller andre statlege styresmakter, vil saka bli send på høyring dersom du som tiltakshavar/ansvarleg søker 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 ein skilde tilfelle forlengje fristen.

I den vidare handsaminga vil kommunen vurdere om vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter [§ 19-2](#) i pbl. er til stades.

Kommunen vil normalt gje medhald til søknaden din, dersom dei kjem fram til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylte. Du vil då få eit svarbrev med vedtak om at dispensasjon er gjeven. 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 få eit svarbrev med vedtak om avslag. Alternativt kan kommunen kontakte deg og gje 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 gje 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 kapittel VI i forvaltningsloven.

Når du har fått innvilga dispensasjon:

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

Om det du skal byggje er søknadspliktig etter § 20-2 i pbl. 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 § 19-3 i pbl, gjeld vedtaket for tidsrommet du har fått innvilga, eventuelt til kommunen gjev deg melding om at dispensasjonen er avslutta. Når tida er ute er du sjølv ansvarleg for fjernin/å avslutte bruken.

Ein dispensasjon er etter § 21-9 i pbl. 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 [statsforvaltarembete](#) (statsforvaltar = tidlegare fylkesmannen) har laga ei dispensasjonsrettleiing. Sjå mellom anna [Statsforvalteren 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, rehabilitere (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 § 31-2 fjerde ledd i pbl. 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 – tekniske krav ved tiltak i eksisterende byggverk](#).