



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist endret 06.03.2014



Bedre byggesaksprosjektet er et samhandlingsprosjekt mellom Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, Arkitektbedriftene i Norge, Norsk Eiendom, Byggenæringens landsforening/ Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg og Direktoratet for Byggkvalitet. Hensikten med prosjektet har vært å skape en felles forståelse av ulike temaer i byggesaksprosessen, klarlegge problemstillingene og finne effektive tiltak for å forbedre og forenkle prosessen. Hovedmålet for alle parter er å oppnå gode kvaliteter i det ferdig bygde resultatet. Denne veilederen er et av produktene utarbeidet av BBS-prosjektet.

Dispensasjon – hvordan begrunne søknaden

Hva er en dispensasjon?

Dispensasjon gir en rett til å gjøre noe selv om det er i strid med krav i plan, plan- og bygningslov eller forskrift.

Hva kan det søkes dispensasjon fra?

- Alle krav til tiltaket som fremgår av:
 - gjeldende plan¹
 - plan- og bygningsloven
 - bestemmelser som er vedtatt i medhold av denne loven.

Det betyr at det også kan søkes om dispensasjon fra bestemmelser i Teknisk forskrift (TEK).

- Avstand til vei etter veglovens § 29².
- Byggeforbudet i marka. Markaloven har egne bestemmelser om dispensasjon.

¹ Kommuneplan, kommunedelplaner, reguleringsplaner og detaljplan (tidligere omtalt som bebyggelsesplan)

² Vegloven § 29 om avstand til veg skal ifølge Miljøverndepartementets prinsipputtalelse tolkes som en del av reguleringsplanen i de planene som mangler byggegrense mot vei. Formelt står det derfor i vedtaket at det er gitt dispensasjon fra vegloven, men dette skal altså betraktes som dispensasjon fra plan og omfattes derfor av dispensasjonsreglene i pbl.

Hva kan det ikke gis dispensasjon for?

- Det gis ikke dispensasjon fra saksbehandlingsregler³.
- Dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven gjelder ikke for bestemmelser i andre lover.

Hva skal en søknad om dispensasjon inneholde?

Søknaden må inneholde opplysninger om:

- hvem som er tiltakshaver og søker dersom dette ikke fremgår av byggesaken
- hvilken eiendom søknaden omfatter
- hva tiltaket omfatter
- hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra
- tiltaket er permanent eller midlertidig
- dokumentasjon på at tiltaket/dispensasjonen er nabovarslet
- redegjørelse for innkomne naboprotester til søknaden og søkers merknad til disse
- at regionale, statlige eller andre myndigheter er varslet om søknaden, og eventuelle uttalelser fra disse

Dette er vanskelig å lage en uttømmende punktliste. Noen ganger vil nemlig forhold ved tomten eller tiltaket utløse problemstillinger som må belyses med annen type informasjon eller dokumentasjon som er nødvendig for å at kommunen skal få en godt nok opplyst sak til behandling.

Alle søknader må være begrunnet slik at det fremgår hvordan vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Det finnes ikke et eget skjema for søknad om dispensasjon, men det er tilstrekkelig at søknaden skrives på et eget ark.

Det vanlige er å sende inn en søknad om dispensasjon sammen med en søknad om tillatelse til et byggetiltak slik at kommunen ser søknadene og tiltakene i en sammenheng. Ofte vil det være vanskelig for kommunen å ta stilling til et dispensasjonsforhold ut av sin sammenheng. Men dersom det er uproblematisk kan dispensasjonssøknader også behandles alene.

Vilkårene for dispensasjon

Det er to vilkår for at du skal kunne få dispensasjon

1. Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Heller ikke hensynet bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 kan være vesentlig tilsidesatt ved tiltaket.
2. Fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt.

Når vi vurderer om vilkårene er oppfylt skal vi legge spesielt vekt på følgende momenter

³ Med saksbehandlingsregler menes alle bestemmelser som sier noe om fremgangsmåten for behandling av byggesaker. Bestemmelsene i Saksbehandlingsforskriften (SAK) er eksempler på saksbehandlingsregler. Unntaket er kravet om at det skal utarbeides ny detaljplan, jf. pbl. § 19-1 siste setning.

- Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet når det søkes om dispensasjon fra lov eller forskrift.
- Statlige og regionale rammer og mål når det søkes om dispensasjon fra en plan. Eksempler på statlige rammer kan være hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, eller bygging i støysone.
- Negativ uttalelse fra statlig eller regional myndighet ved søknad om dispensasjon fra planer, lovens krav om at det skal utarbeides plan eller forbudet mot tiltak i strandsonen⁴.

⁴ ”vernesonen langs sjø og vassdrag”

Hvordan begrunne søknaden om dispensasjon?

Det første du må gjøre er å vurdere om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

1. Skriv hva hensynene bak bestemmelsen er. Dette kan du finne ved å lese forarbeidene til bestemmelsen eller juridisk litteratur⁵.
2. Redegjør for hvorfor du mener at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter dette hensynet.
3. Kommenter spesielt hvis tiltaket har betydning for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, eller noen av de andre hensynene som er omtalt i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det samme gjelder dersom tiltaket omfattes av statlige eller regionale retningslinjer eller målsetninger.
4. Redegjør også spesielt når statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til tiltaket.

Det neste du må gjøre er å redegjøre for at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempe.

5. Redegjør for ulempene tiltaket medfører. Det kan for eksempel være ulemper for allmennheten, naboer, for det hensynet bestemmelsen er ment å ivareta osv.
6. Redegjør for hva som er fordelene med dispensasjonen.
7. Vurder fordeler og ulemper opp mot hverandre, og redegjør for hvordan fordelene klart overstiger ulempene. På denne måten veier man eventuelle interesser i konflikt opp mot hverandre.

Dersom hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt vil vi ikke kunne gi dispensasjon. Dette gjelder selv om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempe.

Dispensasjonen kan være permanent eller midlertidig

Dersom dispensasjonen er midlertidig og kun gitt for en avgrenset periode må tiltaket fjernes, bruken opphøre osv. når tidsperioden utløper. Blir tiltaket stående eller bruken fortsetter etter dette tidspunktet anses det som en ulovlighet.

At tiltaket kun er avhengig av dispensasjon i en begrenset periode kan være et moment i vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig som begrunnelse alene. Det må som ellers redegjøres for at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Det kan settes vilkår for dispensasjon og det vil da fremgå i vedtaket. Vilårene settes ofte for å bøte på de hensynene bestemmelsen du får dispensasjon fra skulle sikre.

⁵ Blant annet småhusplanens veileder eller kommentarutgaven til plan- og bygningsloven. Et eksempel er hensynet bak pbl. § 29-4 som i hovedsak er å begrense bygningers høyde, sikre avstand og tilstrekkelig lys og luft mellom bygninger, avstand til nabogrenser, og brannvern hensyn.

Var dette nyttig?

Formålet med denne veilederen er å forklare hva dispensasjon egentlig er, gi en oversikt over vilkårene for at kommunen skal kunne gi dispensasjon og vise hvordan søkere bør begrunne søknaden om dispensasjon for å sikre at søknaden er tilstrekkelig opplyst til at kommunen skal kunne behandle den. Målsetningen er en mer effektiv saksbehandling av søknaden og større forutsigbarhet for alle parter.

Ved å gjøre denne ”øvelsen” ser man på et tidlig tidspunkt i hvilke tilfeller kommunen ikke kan gi dispensasjon, og vil da kunne innrette seg etter det i den videre planleggingen i sitt prosjekt.

Vår erfaring er at mange kun begrunner søknader om dispensasjon med å vise fordelene ved å gi en tillatelse eller at en dispensasjon ikke vil medføre noen ulemper. Slike begrunnelser bidrar ikke til å opplyse saken tilstrekkelig.

En godt begrunnet søknad bidrar til å opplyse saken og sikre at vedtaket blir fattet på riktig grunnlag. Dersom søker også redegjør for argumenter som taler mot at søknaden innvilges, for eksempel ulempene ved tiltaket, unngår man at saksbehandlingstiden forlenges fordi kommunen mottar nye opplysninger underveis som kommunen så må be søker kommentere. Riktige vedtak reduserer også behovet for og risikoen ved en eventuell klagebehandling.

Vi vil gjerne ha tilbakemelding fra deg dersom denne veilederen ikke var tilstrekkelig til hjelp. Send e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no merket **Forbedringsforslag**.