



Veiledning til dispensasjonssøknader

Hvorfor må man søke om dispensasjon?

Når et bygge- eller anleggstiltak ikke er i samsvar med reguleringsplan, dens bestemmelser, kommuneplanen m/ bestemmelser eller lover, vedtekter eller forskrifter, er det behov for å søke om dispensasjon (tillatelse til å bygge noe som i utgangspunktet ikke er tillatt).

De forskjellige områdene i kommunen har ofte forskjellige bestemmelser, så man må finne ut hva bestemmelsene er for den eiendommen man skal bygge på, og om det er nødvendig å søke om dispensasjon. Kommunen gir informasjon om hvilke bestemmelser som kommunen har i de enkelte områdene. Dette gjelder om det er kommuneplanens arealdel m/bestemmelser eller reguleringsplan m/bestemmelser.

Lover og forskrifter som plan- og bygningslov, (Pbl), tekniske forskrifter (Tek10), veiledning til teknisk forskrift, veglov og eventuelt annet lovverk, kan man få informasjon om hos en "ansvarlig søker" eller finne det selv på:

<http://www.lovdatab.no> - gjeldende lover

<http://www.dibk.no> - byggeregler

Dispensasjonssøknaden skal være skriftlig og inneholde følgende:

- Hvem som er tiltakshaver/ søker.
- Hvilken eiendom søknaden gjelder.
- Hva du søker om.
- Om det søkes om midlertidig eller varig dispensasjon.
- Hva det søkes dispensasjon fra.
- Begrunnelse for hvorfor du mener dispensasjon bør gis.
- Beskrive hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
- Beskriv noe om hva hensynet bak det du søker dispensasjon fra, og evt. at tiltaket ikke legger dette hensynet vesentlig til side.
- Kvitteing for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel som viser at naboer er varslet om dispensasjonssøknaden.
- Redegjørelse for eventuelle merknader naboer har kommet med til søknaden, og din / ansvarlig søkers vurdering av disse.

Dispensasjonssøknaden kan legges ved søknad om tillatelse til tiltak, eller dispensasjonssøknaden kan leveres alene og bli behandlet før søknad om tillatelse til tiltak innsendes (nabovarsling må allikevel utføres, i tillegg til beskrivelse/tegninger).

Formålsbestemmelsen

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er blant annet prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Dispensasjonsadgangen i plan- og bygningslovens § 19-2.

Kommunen har ikke anledning til å gi dispensasjon (behandle dispensasjon/gi tillatelse) dersom det ikke foreligger reell (skriftlig) søknad om dette. I plan og bygningslovens § 19 om dispensasjon står det blant annet: "Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet."

Uttalelse fra lokale/regionale høringsinstanser

Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. 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 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Begrunnelse i dispensasjonssøknader

Fordeler større enn ulemper (gjelder alle)

Som hovedregel skal tiltaket gi samfunnsmessige fordeler som er større enn ulempene. Dersom dette ikke er et aktuelt vurderingstema, kan fordelene for tiltakshaver gis tyngde i vurderingen. Vi minner allikevel om at personlige forhold som for eksempel alder, størrelse på familie, ny og større båt, som hovedregel tillegges liten eller ingen vekt. I tillegg blir det i vurderingen lagt særlig vekt på konsekvensene for de konkrete forholdene som helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Videre vil miljømessige og landskapsmessige konsekvenser vektas høyere enn hensynet til tiltakshavers egne fordeler, spesielt i strandsonen og områder som er attraktive friluftsområder. I en dispensasjon skal det fremgå hvilke vurderinger som er gjort.

Byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø m.v.

I dispensasjonssøknaden skal det gjengis hvilke vurderinger som er foretatt i forhold til hensynet som byggeforbudet er ment å ivareta. Det betyr at tiltaket som omsøkes ikke skal gi negative konsekvenser for disse hensynene. Hensynene er å ivareta landskapet, minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter. Dispensasjonssøknaden skal inneholde konkrete vurderinger rundt disse hensynene.

Plankrav i kommuneplanens arealdel (bestemmelser/formål)

Hensynet bak plankravet er å ivareta/vurdere tiltak opp i mot hvilke konsekvenser det kan gi for fremtidige endringer i arealbruken i kommunen. Dette betyr at det må vurderes i hvilket omfang tiltaket berører nåværende bruk og/eller eventuelle fremtidige endringer i området (fortetting av boliger, landbruk, skogbruk, utvidelser av tilliggende bygninger m.m.). Plankravet betyr at det er et krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Det må derfor sies noe om muligheten for at eventuelle fremtidige reguleringsarbeider kan skje, eller om området ansees som forholdsvis tettbygd og ikke vil kunne bli endret i særlig grad.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-formål) i kommuneplanens arealdel
Hensynet bak formålet er å ivareta jordbruk, skogbruk og naturlige og viktige friluftsområder. Dette betyr at det må gjøres en vurdering på om tiltaket kommer i konflikt med jordbruk, skogbruk eller friluftsområdene. Dyrket mark og produktiv skog er viktig å ivareta. I tillegg er det mange turområder med stier som er en kvalitet for innbyggerne (100-meterskogen). Konsekvensen av tiltaket må beskrives for disse 3 områdene og i utgangspunktet må tiltaket ikke forringe kvalitetene på disse.

Avstandsbestemmelsen § 29-4 i pbl

Hensynet bak avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven er blant annet å hindre brannspredning mellom bygninger, behovet for å sikre lys og luft mellom bygg, samt sikre en viss avstand mellom nabobebyggelse. Der hvor det søkes om dispensasjon fra denne skal det være gjort vurderinger i forhold til disse hensynene, samt at vedlikehold skal kunne gjøres fra egen eiendom. Her vil en prat med naboen ofte være den beste starten.

Byggteknisk forskrift, kommunens tekniske norm, Vegloven (Statens Vegvesen) m.v.

Dersom det er tenkt utført tiltak som ikke er i samsvar med tekniske forskrifter, Statens Vegvesens lover, og andre normer så må det gjøres på tilsvarende måte som andre dispensasjonssøknader. Tiltaket må beskrives og vurderinger rundt hensynene til bestemmelsene slik som byggegrenser til fylkesvei, kommunal vei, stigning, vanskelig å tilpasse tekniske krav i eksisterende eldre byggverk osv... skal fremgå i søknaden. Tiltak som berører byggegrense til fylkesvei og riksvei skal sendes til Statens Vegvesen for uttalelse/samtykke.

Nabovarsel

Når man må søke om dispensasjon, så må det også fremgå av nabovarselet. Det kan skrives på skjemaet "Nabovarsel" i rubrikken "beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder" at man søker om dispensasjon og hvilke bestemmelser/lover/forskrifter det gjelder. Eller man kan merke av for at det ligger ved en kopi av brevet/dispensasjonssøknaden (sammen med kopi av tegninger og kart som også skal følge nabovarselet).

Behandlingsprosessen

Dispensasjonssøknader skal avgjøres innen 12 uker dersom ikke kommunen gir tilbakemelding om forlenget frist som skyldes kapasitet/mangler e.l.
Gebyrer følges av kommunens vedtatte gebyrregulativer.

Hovedformålet med reguleringsplanen for Risør sentrum, verneplanen, er å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer. Samtidig som planen skal gi rammer for både vern og utvikling av disse verdier. Reguleringsbestemmelsene sier at eksisterende bebyggelse og uteanlegg skal bevares. Riving av eksisterende bod vil derfor være i strid med bevaringsformålet og vil være avhengig av dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven.